

GEMEINDE PFAFFENHOFEN an der Glonn



Bebauungsplan „An der Pfarrstraße“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn 1. Änderung



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

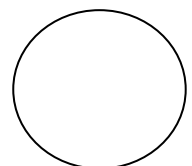
FASSUNG VOM 08.04.2024

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn
Egenburg, den

.....

Helmut Zech

1. Bürgermeister



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan „An der Pfarrstraße“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn

1. Änderung

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 1. Änderung gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 08.04.2024, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das MI 3 im Westen mit den Flurstücken 612/4 TF, 612/5 und 612/6 (Ausgleichsfläche) Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Glonn und umfasst eine Fläche von insgesamt 1.699 m².

Für die von der Änderung nicht betroffenen Flurstücke gilt weiterhin der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2019.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich auf werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **Mischgebiet** (MI) festgesetzt.

Zulässig sind im MI 3:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude, Nebengebäuden und der Garagen fest.

Im MI 3 können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen - allerdings nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garagen und Grundstücksgrenze muss mindestens 6,0 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO im MI 3 0,35. Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.



2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl an Wohnungen ist auf drei begrenzt.

Es gilt die offene Bauweise.

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden durch die Festlegung der Baugrenze und der Gebäudehöhen abweichende Abstandsflächen definiert. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn i.V.m. der BayBO findet hier keine Anwendung

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** beträgt in m ü NN im

MI 3 **513.50**

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in m ü NN im

MI 3 **514,50**

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die zulässige Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in m ü NN beträgt im

MI 3 **507.50**

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer. Dächer der Garagen sind analog der Dächer der Hauptgebäude herzustellen.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dacheinschnitte sind ab einer Neigung von 15° auf den Hauptgebäuden erlaubt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

2.5 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn in der gültigen Fassung.

3 Grünordnung

3.1 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 400 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Bestehend Gehölze sind mit anzurechnen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

In der Fläche darf abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich anschließenden Flächen zurückgehalten, versickert oder schadlos abgeleitet werden.



3.2 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf dem Flurstück 612/6 werden im Anschluss an die bebauten Flächen 587 m² (360 m² Verlegung Ausgleichsfläche Lehmbau + 227 m² Ausgleich 1. Änderung) Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist einer Magerrasenmischung neu anzusäen und mit 5 Obstbäumen in Hochstamm-Qualität zu bepflanzen. Hierzu ist die Fläche mit autochthonem Saatgut (Magerrasenmischung mit mind. 50% Kräuteranteil, Regio-Saatgut der Region 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen.

Das Grünland ist mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen bzw. zu beweiden. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Dünge- und Pestizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

3.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 95 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 5 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,2 m.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

3.4 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial, soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16-18 cm bzw. Solitär, 3 x v., H 250 - 300 cm, B 60 – 100 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume STU 12-14

(2) Heister

Mindestqualität: 2 x v., H 150 - 200 cm

Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Birke



Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(3) Sträucher

Mindestqualität:	2 x v., H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Beerensträucher	

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Trinkwasser wird über die zentrale Wasserversorgung zur Verfügung gestellt. Die Abwässer sind in die Kanalisation der Gemeinde einzuleiten.

4.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

4.3 Oberflächenwasser, Grund- und Schichtenwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich die jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in



Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden sowie die Freiflächen um die Gebäude so zu modellieren, dass kein wild abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Pfarrstraße bzw. an vom Entsorgungsunternehmen befahrenen Straßen bereitzustellen.

4.5 Landwirtschaftliche Immissionen

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.

Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131 74-0, Fax: 08131 7411-374 unverzüglich anzuzeigen.

4.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Flurstücks 763 im Bereich des „Schlösschens“ ist ein Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7732-0153 vermerkt. Dabei handelt es sich um Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses in Pfaffenhofen a.d. Glonn. Das ehem. Schlösschen selbst ist als Baudenkmal mit der Nr. D-1-74-137-2 erfasst. Hier ist Art. 1 DSchG maßgeblich.

Für Bodeneingriffe im Gebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-203)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 DSchG:

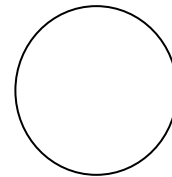
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dachau.

5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn



Egenburg, den

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister

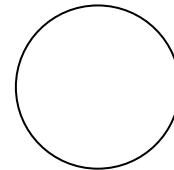


Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 20.11.2023 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Helmut Zech, 1. Bürgermeister



5. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Helmut Zech, 1. Bürgermeister

