

# GEMEINDE PFAFFENHOFEN an der Glonn



## Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 04.11.2024

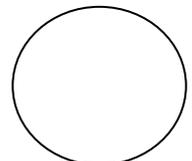
Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn  
Egenburg, den .....

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

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

Helmut Zech

1. Bürgermeister





## 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 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) folgenden

### **Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“,**

als Satzung.



# 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,  
E-mail info@brugger-la.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 04.11.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## 2 Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen und Carports sind nur in den Umgrenzungen für Garagen erlaubt.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Die zulässige **Grundfläche GRZ** beträgt im

WA 1 **0,4**

WA 2 **0,4**

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,7 und im WA 2 bei der Errichtung von Tiefgaragen bis zu 0,8 betragen.

### 2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im **WA 1** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

Im **WA 2** sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl an Wohnungen wird auf max. 8 begrenzt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Satzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 08.05.2023 i.V.m. mit der Abstandsflächenregelung der BayBO.



## 2.4 Gestaltung der Gebäude

### Höhen Hauptgebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **7,25 m**.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **10,75 m**.

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

Als zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten Maximalhöhen.

Eine Überschreitung der ERF-Höhe ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

### Höhen Nebengebäude

Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **6,0 m**. Die Höhen sind auf das anstehende Gelände zu beziehen. Maßgeblich ist der Schnittpunkt Gebäudeaußenkante mit dem jeweils höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche.

### Dächer

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.

Dacheindeckungen sind in den Farben rot-rotbraun oder in grau-anthrazit auszuführen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dies gilt analog für Doppelhaushälften. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 2 m dürfen ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Der max. zulässige Dachüberstand bei Hauptgebäuden und Zwerchgiebeln beträgt an der Traufe 0,6 m und am Ortgang 0,4 m, bei Dachgauben 0,3 m und 0,15 m.

Dächer der Garagen sind analog der Hauptgebäude zu errichten, die Neigung kann variieren.

Dachaufbauten für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen sind zulässig und dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

## 2.5 Stellplätze und private Zufahrten

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze muss im Bauantrag nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen werden.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 6,0 m betragen. § 4 (10) der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn kann angewandt werden.

## 2.6 Geländegestaltung

Innerhalb der Bauflächen können Mauern und Stützmauern gemäß Art 57. Abs. 1 Nr. 7 BayBO errichtet werden. Mit Mauern ist generell ein Abstand von 1,5 m zur öffentlichen



Verkehrsfläche einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, darf die Mauerhöhe max. 1,0 m betragen.

Mauern sind aus Sichtbeton oder Natursteinen herzustellen.

In Kombination mit Einfriedungen gilt eine Gesamthöhe von 2,0 m.

## 2.7 Einfriedungen

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,25 m.

Der Vorplatz zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

Für die sonstigen Grenzen sind Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig. Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. In Verbindung mit Stützmauern gilt eine max. Höhe von 2,0 m. Die Höhenangaben beziehen sich auf das künftige Gelände.

Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

## 3 Grünordnung

### 3.1 private Baugrundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister zu pflanzen.

Kies- oder Schottergärten stellen keine „gärtnerische Nutzung“ dar und sind nicht zulässig.

### 3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind zu berücksichtigen. Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

Gebietstypische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in diesen Flächen nicht erlaubt.

Auf der Fläche sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form einer Mulden-Wall-Ausbildung zulässig.

### 3.3 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche sind die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

### 3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den durch künftige Wohnbaufläche verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 1.175 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.



Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn stellt auf dem Flurstück 1136 der Gmkg. Unterumbach die erforderliche Fläche zur Verfügung. Ziel auf der Fläche ist eine mäßig extensive artenreiche Grünlandnutzung mit Gehölzpflanzungen.

### 3.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

#### Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage verschoben werden.
- b) **Standraum von Gehölzen**  
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.
- c) **Pflanzung von Gehölzen**  
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.
- d) **Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:**  
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.
- e) **Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen**  
Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

### 3.6 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial, soweit verfügbar)

#### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Mindestqualität:  | 3 x v., STU 14 - 16 cm            |
| Acer platanoides  | Spitz-Ahorn                       |
| Acer pseudoplatanus   | Berg-Ahorn                        |
| Carpinus betulus  | Hainbuche                         |
| Fraxinus excelsior  | Esche                             |
| Quercus robur   | Stiel-Eiche                       |
| Prunus avium  | Vogel-Kirsche                     |
| Tilia cordata   | Winter-Linde in geeigneten Sorten |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde                      |
| Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten) |                                   |

#### (2) Heister

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Mindestqualität: | Heister, 2 x v., 150 - 200 cm |
| Acer campestre   | Feld-Ahorn                    |
| Betula pendula   | Birke                         |
| Carpinus betulus | Hainbuche                     |
| Fagus sylvatica  | Rot-Buche                     |



|   |                 |
|---|-----------------|
| Prunus avium  | Vogel-Kirsche   |
| Prunus padus  | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur   | Stiel-Eiche     |
| Sorbus aria   | Mehlbeere       |
| Sorbus aucuparia  | Vogelbeere      |
| Tilia cordata   | Winter-Linde    |
| Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten) |                 |

### (3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Hasel               |
| Cydonia oblonga    | Quitte              |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Rosa arvensis      | Kriech-Rose         |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana   | Gemeiner Schneeball |

## 4 Hinweise

### 4.1 Barrierefreiheit

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn empfiehlt, die Wohngebäude barrierefrei zu errichten. Hierzu wird auf die DIN 18040-Teil 2 „Barrierefreies Bauen“ verwiesen.

### 4.2 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.

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

### 4.3 Entwässerung

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Lassen die Bodenverhältnisse dies nicht zu, ist unverschmutztes Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt z.B. 6 m<sup>3</sup>, das temporäre Speichervolumen davon 4 m<sup>3</sup>. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

Innerhalb der künftigen Verkehrsfläche liegt bereits ein Regenwasserkanal vor. Dieser entwässert in das südlich vorhandene Rückhaltebecken.

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.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

#### **4.4 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser**

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser 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.

#### **4.5 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

#### **4.6 Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

#### **4.7 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.

#### **4.8 Denkmalschutz**

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.

#### 4.9 Betriebsbereiche gemäß §3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

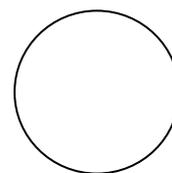
## 5 Inkrafttreten

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



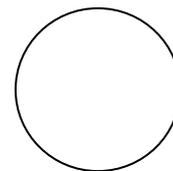


## Verfahrensvermerke

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

Egenburg, 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.

Egenburg, den .....

.....  
Helmut Zech, 1. Bürgermeister

