GEMEINDE
PFAFFENHOFEN A. D. GLONN

Landkreis Dachau

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UNTERUMBACH

„Am nordwestlichen Ortsrand“

(Ortsteil Unterumbach)

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Fassung vom 04.08.2025

Projektnummer: 25047
Bearbeitung: CN

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000 4

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN 5

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN 5

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 6

§ 1 Maß der baulichen Nutzung 6
§ 2 Dächer 8
§ 3 Einfriedungen 8
§ 4 Abstandsflächenregelung 9
§ 5 Inkrafttreten 9

VERFAHRENSVERMERKE 10

C) BEGRÜNDUNG 11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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

4. Änderung des Bebauungsplans Unterumbach „Am nordwestlichen Ortsrand“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.08.2025 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:
C) Begründung

Hinweis:

Geändert werden ausschließlich die Punkte 4.1, 4.3.1, 4.6, 6.3.2, 6.4, 6.6, 10.1 und 10.3 und die Planzeichnung der Satzung. Zusätzlich wird eine Abstandsflächenregelung getroffen. Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterumbach „Am nordwestlichen Ortsrand“ in der Fassung vom 21.02.1994, die 1. Änderung in der Fassung vom 10.01.1995, die 2. Änderung in der Fassung vom 28.06.2004 und die 3. Änderung in der Fassung vom 23.02.2015.

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung

GR 310 — maximale Grundfläche in m² z. B. 310 m²

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

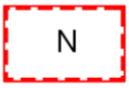
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

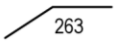


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (GR)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bemaßung in Meter

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.1:

Nutzungszahlen

GR Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen im Erdgeschoss innerhalb des Bauraumes in qm. Garagen dürfen nur innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes errichtet werden, max. zulässige Fläche für Garagen 55,0 qm.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind

- *Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten*
- *Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO*
- *Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bei der Ermittlung der Grundfläche dahingehend zu berücksichtigen, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch diese Anlagen nur max. 40 % überschritten wird.*

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.1, 3. Änderung vom 23.02.2015:

Nutzungszahlen

GR maximale Grundfläche der baulichen Anlagen im Erdgeschoss innerhalb des Bauraumes in qm, z.B. 415 qm. ~~Garagen dürfen nur innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes errichtet werden, max. zulässige Fläche für Garagen 55,0 qm.~~

Überdachte, sowie geschlossene Vorbauten z. B. Erker, Wintergärten, Pergolen etc. sind auf die GR anzurechnen.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bei der Ermittlung der Grundfläche dahingehend zu berücksichtigen, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch diese Anlagen nur um max. ~~40%~~ 60% überschritten wird.

Geänderte Satzung Nr. 4.1

Nutzungszahlen

GR maximale Grundfläche der baulichen Anlagen im Erdgeschoss innerhalb des Bauraumes in m², z. B. 290

Überdachte, sowie geschlossene Vorbauten z. B. Erker, Wintergärten, Pergolen etc. sind auf die GR anzurechnen.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

bei der Ermittlung der Grundfläche dahingehend zu berücksichtigen, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch diese Anlagen nur um max. 80 % überschritten wird.

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.3.1:

Max. Wandhöhe: O. K. Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Dachkonstruktion-Außenwand an der Traufe

Bei I + D = 3,50 m – Bei II = 6,20 m – bei E + ½ U = 3,25 m

Betriebsgebäude im MI (A) = 6,00 m

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.3.1, 1. Änderung vom 30.01.1995:

Max. Wandhöhe: O. K. Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Dachkonstruktion-Außenwand an der Traufe

Bei I + D = 3,50 m – Bei II = 6,20 m – bei E + ½ U = 3,50 m

Betriebsgebäude im MI (A) = 6,00 m

Geänderte Satzung Nr. 4.3.1:

Max. Wandhöhe: O. K. Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Dachkonstruktion-Außenwand an der Traufe

Bei I + D = 3,50 m – Bei II = 6,50 m – bei E + ½ U = 3,50 m

~~Betriebsgebäude im MI (A) = 6,00 m~~

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.6:

Grundstücksgröße

Bei einer Realteilung ist die Mindestgröße der Einzelgrundstücke auf 1000 qm festgesetzt.

Geänderte Satzung Nr. 4.6:

Grundstücksgröße

Bei einer Realteilung ist die Mindestgröße der Einzelgrundstücke auf 500 m² festgesetzt.

§ 2 DÄCHER

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.3.2:

Im Baugebiet MI und MI (A): Dachform Satteldach mit gegenüberliegend gleichen Dachneigung. Dachneigung bei Wohngebäuden 40° bis 44°. Dachneigung bei Nichtwohngebäude 30° bis 35°.

Geänderte Satzung Nr. 6.3.2:

Im Baugebiet MI ~~und MI (A):~~ Dachform Walm-, Satteldach mit gegenüberliegend gleichen Dachneigung. Dachneigung bei Wohngebäuden 15° bis 44°. Dachneigung bei Nichtwohngebäude 30° bis 35°.

Bei erdgeschossigen Erkern sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.4:

Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 25 cm und an der Traufseite max. 50 cm betragen. Größere Dachüberstände an der Traufseite sind nur in Verbbindung mit einer Säulenkonstruktion möglich.

Geänderte Satzung Nr. 6.4:

Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufseite max. 80 cm betragen. ~~Größere Dachüberstände an der Traufseite sind nur in Verbbindung mit einer Säulenkonstruktion möglich.~~

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.6:

Für Wohngebäude und Betriebsgebäude wird für die Dacheindeckung ziegelrot bis kupferbraune Pfannen- oder Biberschwanzdeckung festgesetzt.

Geänderte Satzung Nr. 6.6:

Für Wohngebäude und Betriebsgebäude wird für die Dacheindeckung ziegelrot bis kupferbraune oder anthrazite Pfannen- oder Biberschwanzdeckung festgesetzt.

§ 3 EINFRIEDUNGEN

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.1:

Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenflächen sind offen und aus Holz auszuführen. Betonierte Sockel dem Gelände folgend bis max.10,0 cm Höhe über Hinterkante Gehweg sind zulässig. Zulässige Höhe der Zäune über O. K. Gehweg 1,0 m. Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

Geänderte Satzung Nr. 10.1:

Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenflächen sind offen und aus Holz oder Metallzäune auszuführen. Betonierte Sockel dem Gelände folgend bis max.10,0 cm Höhe über Hinterkante Gehweg sind zulässig. Zulässige Höhe der Zäune über O. K. Gehweg 1,0 m. Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

Satzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.3:

Innerhalb der Baugrundstücke sind die Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Geänderte Satzung Nr. 10.3:

Innerhalb der Baugrundstücke sind die Einfriedungen nur als offene Holzzäune, offene Metallzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

§ 4 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Es gilt die Satzung der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 01.02.2021.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Unterumbach „Am nordwestlichen Ortsrand“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom . . . . . .den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . .gebilligt.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . .wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . .wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . .bis . . . . . .öffentlich ausgelegt.

2. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . .den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . .als Satzung beschlossen.

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

   .....

   Helmut Zech, 1. Bürgermeister (Siegel)

3. Ausgefertigt

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

   .....

   Helmut Zech, 1. Bürgermeister (Siegel)

4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.

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

   .....

   Helmut Zech, 1. Bürgermeister (Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde beabsichtigt im Plangebiet das Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten zu ändern, um den Bedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnungen zu decken. Mit der Aufstellung der 4. Änderung soll im Sinne des § 13a BauGB in angemessenem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die zukünftig zulässige Bebauung soll dem Ziel einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung nachkommen. Das Land und die Fläche als eine der kostbarsten Ressourcen, muss hinsichtlich der Dichte wohlbedacht überplant und ggfls. neu überdacht werden, um auch die folgenden Generationen vorausschauend zu berücksichtigen und im Sinne einer nachhaltigen Zukunft zu handeln. Die benötigte Dienstbarkeit zur Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 497/22 wird bereits notariell vorbereitet. Das Grundstücks wird im Norden über das Grundstück mit der Flurnummer 497/2 erschlossen.

Im Zuge der zukünftigen baulichen Entwicklung ergeben sich folgende Anpassungen des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von I + D auf II erhöht, um dem steigenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Infolgedessen ist eine Anpassung der maximal zulässigen Wandhöhe erforderlich. Die Mindestgrundstücksgröße im Falle einer Realteilung wird von 1.000 m² auf 500 m² reduziert, um die Umsetzung von Einzelgrundstücken zu ermöglichen. Dachform, Dachneigung, Farbgebung der Dacheindeckung, Dachüberstände sowie Einfriedungen werden im Rahmen der Planung entsprechend überarbeitet, um den gestalterischen Vorstellungen des Eigentümers zu entsprechen.

Da es sich um einen bestehenden Bebauungsplan mit überwiegend bereits bebauten Grundstücken handelt, ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht durch die Planung keine Auswirkungen.