

GEMEINDE PFAFFENHOFEN an der Glonn



Bebauungsplan „Egenburg – Flurstück Kalmbach“, 2. Änderung



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 13.04.2026

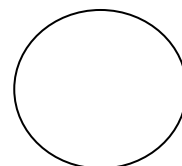
brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner ökologen

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

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn
Egenburg, den

Roland Pitzl

1. Bürgermeister

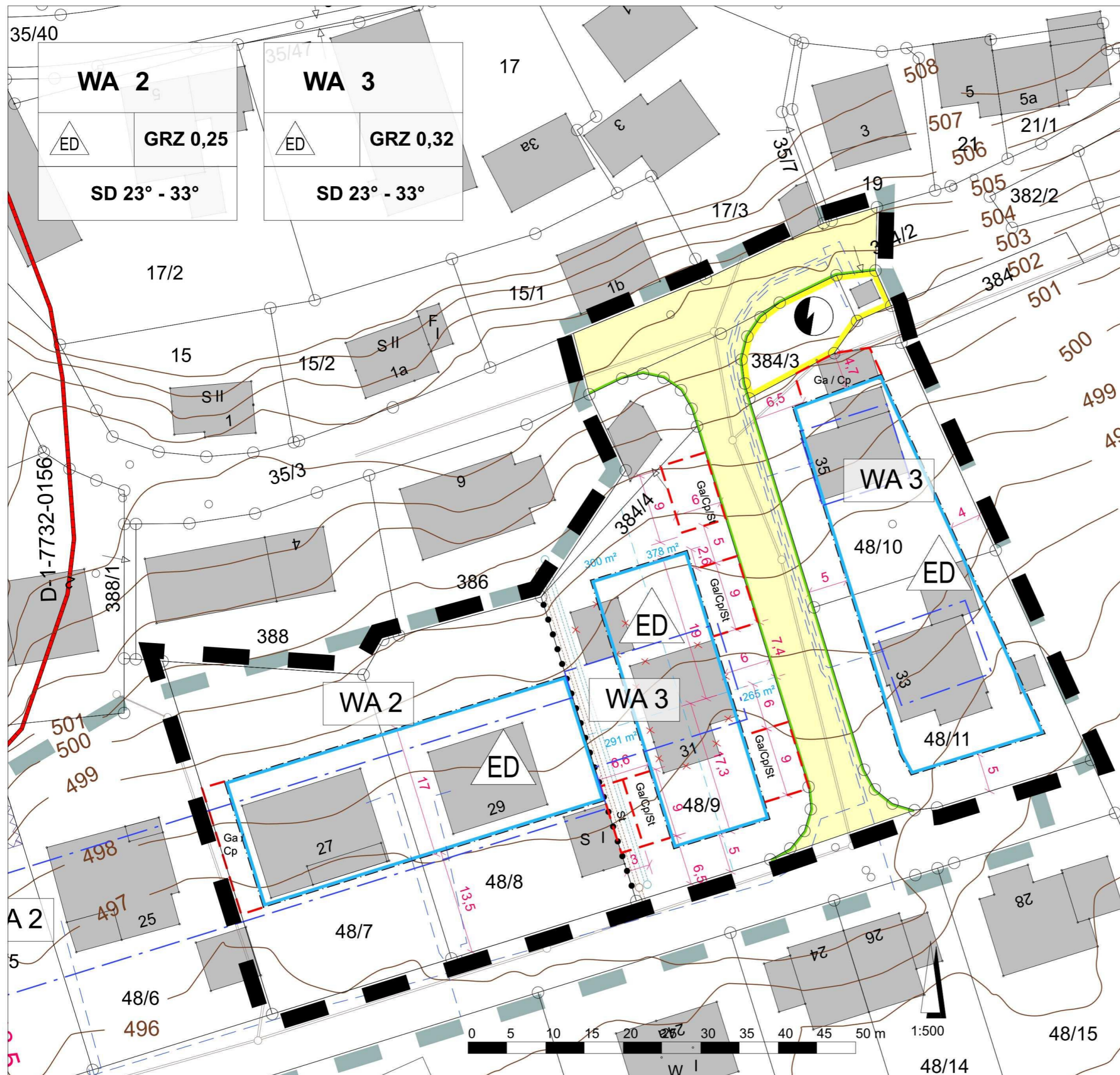




Bebauungsplan "Egenburg - Flurstück Kalmbach"
2. Änderung

Fl-Nr. 48/7 bis 48/11, 384/3 und 384/4 Gmkg. Pfaffenhofen a. d. Glonn

Teil A Planzeichnung
 in der Fassung vom 13.04.2026



1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Änderungsbereichs
- Allgemeines Wohngebiet mit Nr., z.B. WA2
- Baugrenze
- Umgrenzung für Garage/Carport/Stellplatz
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,32 max. zulässige GRZ, z.B. 0,32
- WH 6,5 zulässige Wandhöhe in m
- SD 23°-33° Satteldach mit einer Neigung zwischen 23° und 33°
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Versorgung: Elektrizität

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Geltungsbereich B-Plan Egenburg - aus dem Jahr 1976
- bisherige Baugrenze
- Flurstücksgrenze, Flurnummer
- vorgesehene Grundstücksgrenze
- Bestandsgebäude
- Gebäuderückbau
- Maßangaben in Meter
- Bodendenkmal mit Nr.
- Höhenlinie (DGM 5)
- Niederspannungskabel Bayernwerk
- Schmutzwasserkanal
- Schmutzwasserkanal, geplant
- Regenwasserkanal, geplant

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Egenburg, den

Roland Pitzl, 1. Bürgermeister





Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) folgenden

Bebauungsplan „Egenburg – Flurstück Kalmbach“, 2. Änderung

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Grundstücke 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 13.04.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Flurstücke gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung aus dem Jahr 1976.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2 Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen wird nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im **WA 2** gem. § 19 BauNVO **0,25** und im **WA 3** **0,32**.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ bis zu 0,6 überschritten werden.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Sie wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss dabei mindestens **10 cm** und max. **50 cm** über dem anstehenden Gelände liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt **des neu hergestellten Geländes** an der nördlichen (geplanten) Gebäudekante.

Für Garagen und Carports gilt eine mittlere Wandhöhe von 3 m bezogen auf das anstehende Gelände.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Hauptgebäude fest. Garagen bzw. Carports sind innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung für Garagen /Carports zulässig. Soweit Stellplätze innerhalb der Umgrenzungen definiert sind, sind diese in den betroffenen Baugrundstücken außerhalb nicht zulässig.

Zwischen dem WA 2 und dem WA 3 sind neue Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle geplant. Die Herstellung, Funktion und Unterhalt der durch Grunddienstbarkeit gesicherten vorgesehenen Entsorgungsleitungen muss bei der Errichtung von Garagen oder Carports uneingeschränkt möglich sein.

Die Baugrenze darf ausnahmsweise durch Vordächer, Außentreppen und Terrassen um 2,5 m und für Balkone oder Wintergärten um max. 1,5 m überschritten werden.



2.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhaushälften müssen höhen- und profilgleich errichtet werden und sind bei der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. drei pro Einzelhaus begrenzt. Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.5 Abstandsflächen Art. 81 BayBO

Es gelten die Vorschrift der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn i.V.m. mit Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

2.6 Einfriedungen Art. 81 BayBO

Es sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

2.7 Geländegestaltung Art. 81 BayBO

Innerhalb der Bauflächen können Mauern und Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,5 m errichtet werden. Mit Mauern ist generell ein Abstand von 0,5 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.

2.8 Bauliche Gestaltung Art. 81 BayBO

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 23° und 33°.

Dächer der Garagen sind analog der Hauptgebäude als Satteldach, als Pultdach oder als Flachdach zu errichten.

Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,5 m und nur auf den Hauptgebäuden zulässig. Dachaufbauten sind auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.

Der max. Dachüberstand bei Hauptgebäuden beträgt an der Traufseite 0,60 m und am Ortgang 0,4 m und bei Dachgauben 0,3 m und 0,15 m.

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot oder anthrazit möglich.

Carports sind ausschließlich in Holzbauweise zu errichten.

2.9 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze, private Zufahrten Art. 81 BayBO

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzverordnung in der Fassung vom 14.07.2025 nachzuweisen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.



3 Grünordnung

3.1 Private Baugrundstücke

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität:	3 x v., STU 12-14 cm bzw. Sol. H. 200-250 cm, B. 60-100 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Säulenform)
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch als Säulenform)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde in geeigneten Sorten
Obstgehölze	

Abweichend von der Liste sind auch klimaresistente Arten und Sorten möglich.

3.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

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

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft 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.

4 Hinweise

4.1 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).



4.2 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ und dem Merkblatt DWA-M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist Niederschlagswasser mittels Zisternen vor Ort zwischenzuspeichern und gedrosselt an die Mischkanalisation abgegeben.

Das Speichervolumen beträgt pro 50 m² angeschlossener Fläche 1 m³, mindestens jedoch 4 m³ je Baugrundstück. Die Drosselung in den Mischwasserkanal ist auf 1 l/s auszuliegen.

4.3 Grundwasser / Oberflächenwasser

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.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte, Fenster etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen bzw. künftigen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

4.4 Regenwassernutzung

Es wird die Nutzung von Regenwasser empfohlen. Diese ist der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.



- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

4.5 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

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.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4.6 Stromversorgung

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Für die im Bereich der Verkehrsfläche verlaufenden Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz gilt bei Aufgrabungen ein beidseitiger Sicherheitsabstand von 0,5 m.

4.7 Barrierefreiheit

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

4.8 Denkmalschutz

Nordwestlich des Änderungsbereiches schließt das Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7732-0156 an. Dabei handelt es sich um einen Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Egenburg").

Ein weiteres Bodendenkmal ist im Umgriff der Kath. Pfarrkirche St. Stephan nördlich der Hauptstraße in Egenburg und ihrer Vorgängerbauten verzeichnet (D-1-7732-0154). Dabei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde.

Infolge der räumlichen Nähe ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Wirtschaftsstellen 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.

4.10 Betriebsbereiche gem. § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis des Änderungsbereiches 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.

4.11 Gehölzentnahme/ Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entfernt werden.

Gebäude sind vor Abbruch auf Lebensstätten (Gebäudebrüter, Fledermäuse) zu überprüfen.

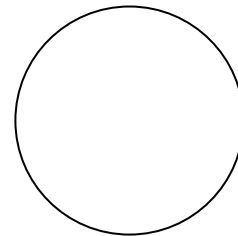
5 Inkrafttreten

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

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Egenburg, den

.....
Roland Pitzl, 1. Bürgermeister





Verfahrensvermerke

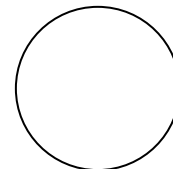
1. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 15.09.2025 gefasst und am 03.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2025 bis 16.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung in 85235 Egenburg, Hauptstraße 14 Anschlagtafel Treppenhaus 1. OG während der Dienststunden bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Die Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 03.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2026 wurde mit Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom biserneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung in 85235 Egenburg, Hauptstraße 14 Anschlagtafel Treppenhaus 1. OG während der Dienststunden bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Parallel erfolgte die erneute Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Roland Pitzl, 1. Bürgermeister



1. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

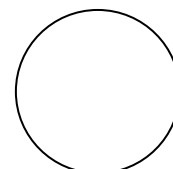
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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 und der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Roland Pitzl, 1. Bürgermeister



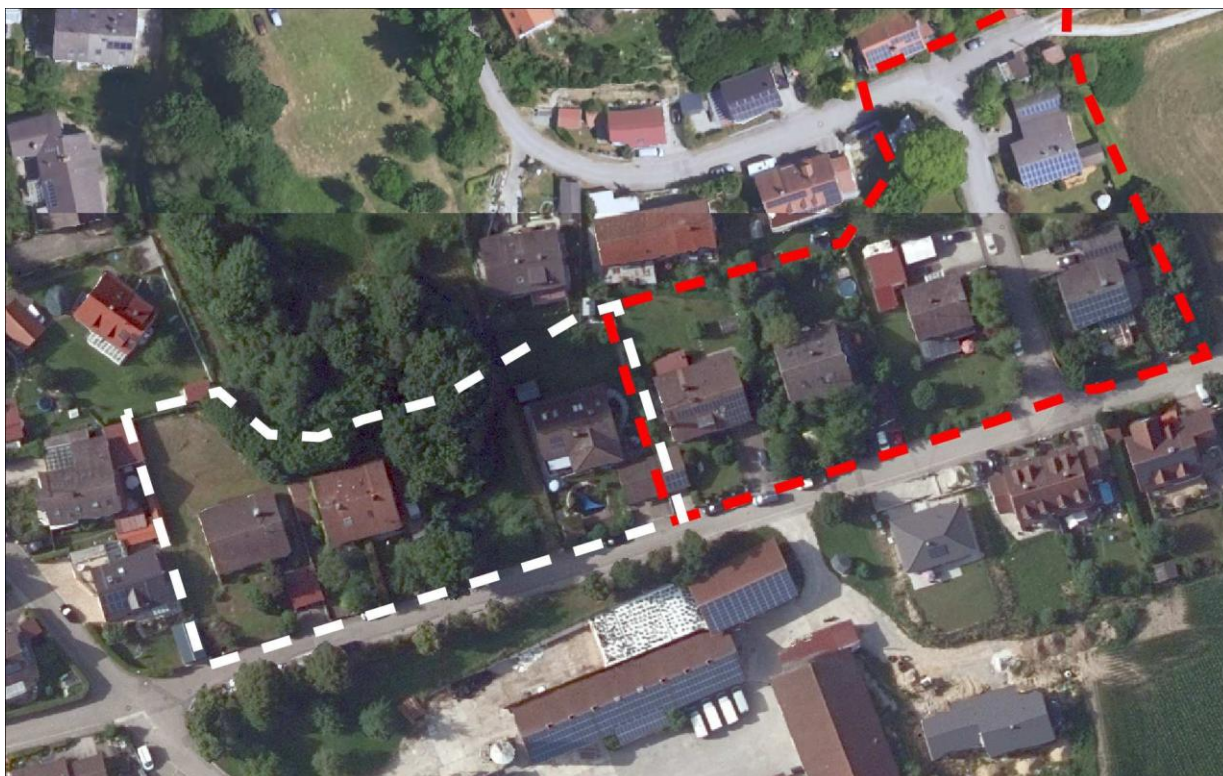
Teil C Begründung

Der Bebauungsplan „Egenburg“ wurde im Jahr 1976 rechtskräftig. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Anlass zur 2.Änderung des Bauungsplanes besteht darin, das auf dem Flurstück 48/9 vorhandene Einzelaus abzurechnen und auf dem etwa 1.236 m² großen Grundstück zwei Doppelhäuser zu errichten. Die damit verfolgte innerörtliche Nachverdichtung schafft auf dem mit einem Einzelhaus bebauten Grundstück zusätzlichen Wohnraum.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf den östlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Der westliche Abschnitt des Bebauungsplanes von 1976 wurde mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2022 bereits aktualisiert und neben den bisherigen Einzelhäusern auch Doppelhäuser ermöglicht.

Diese Anpassungen werden mit der 2. Änderung auch auf den östlichen Geltungsbereich der 2. Änderung übertragen.



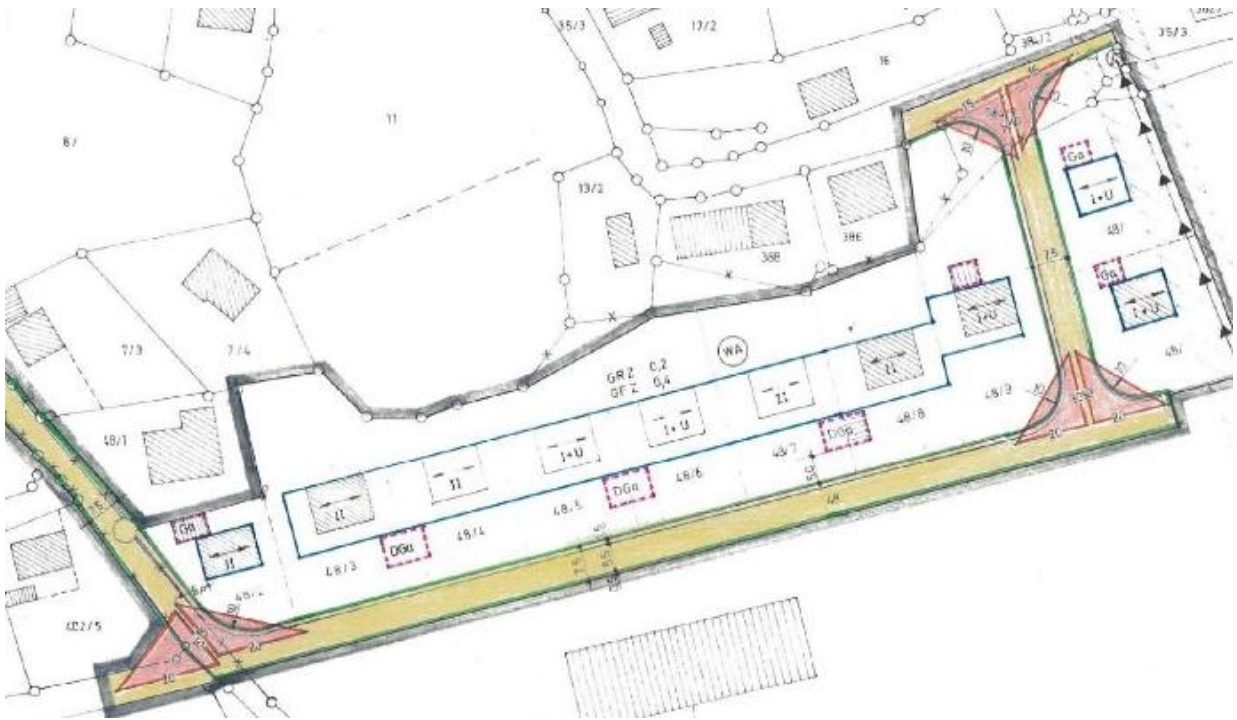
Luftbild 2025 © Bay. Vermessungsverwaltung mit Geltungsbereich der 1. Änderung (weiss) und 2. Änderung (rot)

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1976 setzt für die Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen (II) bzw. ein Vollgeschoss hangseitig und zwei Vollgeschosse talseitig (I+U). Die GRZ ist mit 0,2 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.

Neben den Baugrenzen für die Hauptnutzung sieht der Bebauungsplan Umgrenzungen für Doppelgaragen vor.

Als Wandhöhe der Hauptgebäude sind max. 6,10 m über dem gewachsenen Boden definiert. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 23° und 27°. Die Kniestockhöhe beträgt 0,3 m.



Ausschnitt aus der Planzeichnung von 1976

Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes

Für das Flurstück 48/9 wurde bei der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn die Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung zweier Doppelhäuser mit Wandhöhen von 6,5 m und Firsthöhen von 10 m beantragt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.09.2025 über den Antrag beraten und der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Auf Vorschlag der Verwaltung wurden die weiteren Flurstücke im östlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes mit in die 2. Änderung aufgenommen. Die mit der 2. Änderung eingehenden Festsetzungen orientieren sich dabei an den Inhalten der 1. Änderung. Diese sind im Wesentlichen:

- Zulässig sind neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- GRZ unter Berücksichtigung von Terrassen von 0,32; die GRZ kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,6 überschritten werden
- Die Wandhöhe beträgt max. 6,5 m bezogen auf den Roh-Fußboden
- Die Baugrenze darf durch Vordächer, Außentrepfen und Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden
- Flachdach für Garagen
- Dachgauben sind auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Inhalt der 2. Änderung

Gem. dem Gemeinderatsbeschluss werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Egenburg – Flurstück Kalmbach“ neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zugelassen.

Zur Realisierung erfolgt eine Aufweitung der Baugrenze. Insbesondere gilt dies für die Flurstücke 48/9 - 48/11 entlang der Glonnstraße. Die dort eng gefassten Baugrenzen werden großzügig gefasst und damit die erwünschte Nachverdichtung ermöglicht.



Die GRZ im WA 2 wird von 0,2 auf 0,25 erhöht und folgt den Festsetzungen der 1. Änderung mit den westlich angrenzenden Flurstücken. Dies lässt auf den Grundstücken die Errichtung von Doppelhaushälften zu. Das künftige WA 3 - mit einer GRZ von 0,32 - liegt westlich bzw. östlich der Glonnstraße. Die Erschließung verläuft hier von Süd nach Nord. Für die dort angrenzenden Baugrundstücke liegen besonders günstige Voraussetzungen für eine Nachverdichtung vor. Mit der Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,6 werden die notwendigen Flächen für Nebenanlagen und Grundstückszufahrten in beiden WA-Gebieten ermöglicht.

Gegenüber der Ursprungsfassung sind im Änderungsbereich Wandhöhen von 6,50 m zulässig. Damit wird grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und die bisherige eingeschossige Beschränkung (I+U) aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen eines Satteldaches bleiben bestehen, die Neigung mit 23° bis 33° wird gegenüber der bisherigen Regelung angehoben. Die künftigen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben der 1. Änderung aus dem Jahr 2022.

Nachdem in bestehenden Wohngebäuden bereits drei Wohnungen vorhanden sind, greift die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn diese Situation auf und ermöglicht in der 2. Änderung für Einzelhäuser bis zu drei Wohneinheiten.

Im Kreuzungsbereich Glonnstraße / An der Leiten besteht eine Trafo-Station. Der Standort wird als Fläche für die Versorgung mit Elektrizität in die Festsetzungen aufgenommen und auf das Flurstück 384/3 ausgedehnt. Auf der erweiterten Fläche können Energiespeicher untergebracht werden. Für deren Errichtung bzw. Betrieb sind ggf. schalltechnische Untersuchungen erforderlich.

Bodendenkmäler



Luftbild 2022 (© Bay. Vermessungsverwaltung) mit Bodendenkmälern



Im Umgriff der Bebauungsplanänderung sind zwei Bodendenkmäler verzeichnet.

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7732-0156 an. Dabei handelt es sich um einen Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Egenburg").

Ein weiteres Bodendenkmal ist im Umgriff der Kath. Pfarrkirche St. Stephan nördlich der Hauptstraße in Egenburg und ihrer Vorgängerbauten verzeichnet (D-1-7732-0154). Dabei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Durch die räumliche Nähe ist davon auszugehen, dass zugehörige Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsstrukturen des frühen bis hohen Mittelalters, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Änderungsbereich zu vermuten sind.

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

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplanes wählt die Gemeinde das Verfahren zur Innenentwicklung nach dem § 13a BauGB. Der Änderungsbereich mit etwa 5.070 m² Bauflächen sowie die vorhandene bauliche Nutzung erfüllt die dafür definierten Kriterien. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Der Änderungsbereich wird bereits für Wohnzwecke genutzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Minimierungsmaßnahmen über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus sind nicht erforderlich.