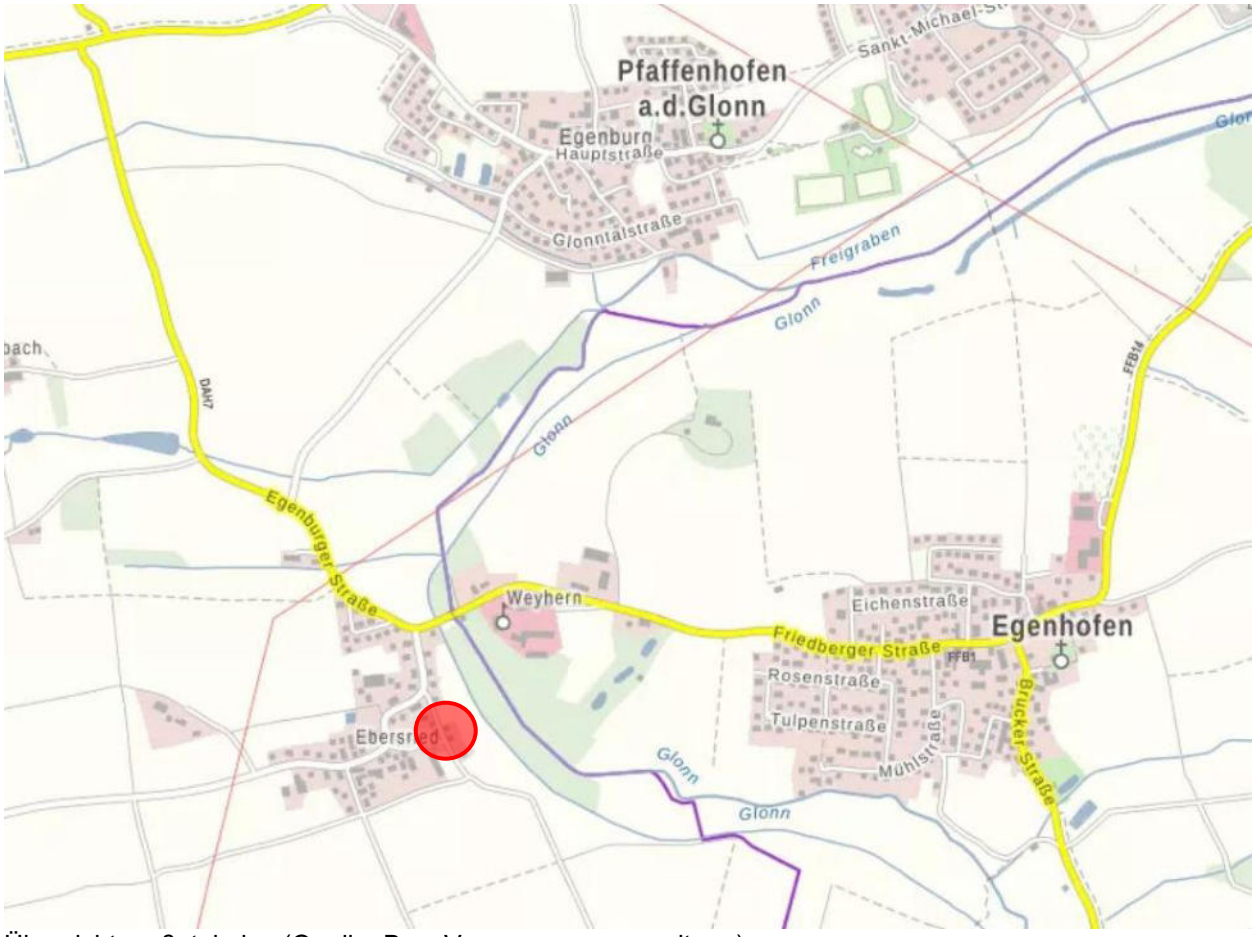
GEMEINDE PFAFFENHOFEN
an der Glonn

Ortsteil Ebersried
Bebauungsplan „Am Schlossweg“, 2. Änderung



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 25.08.2025

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 .....

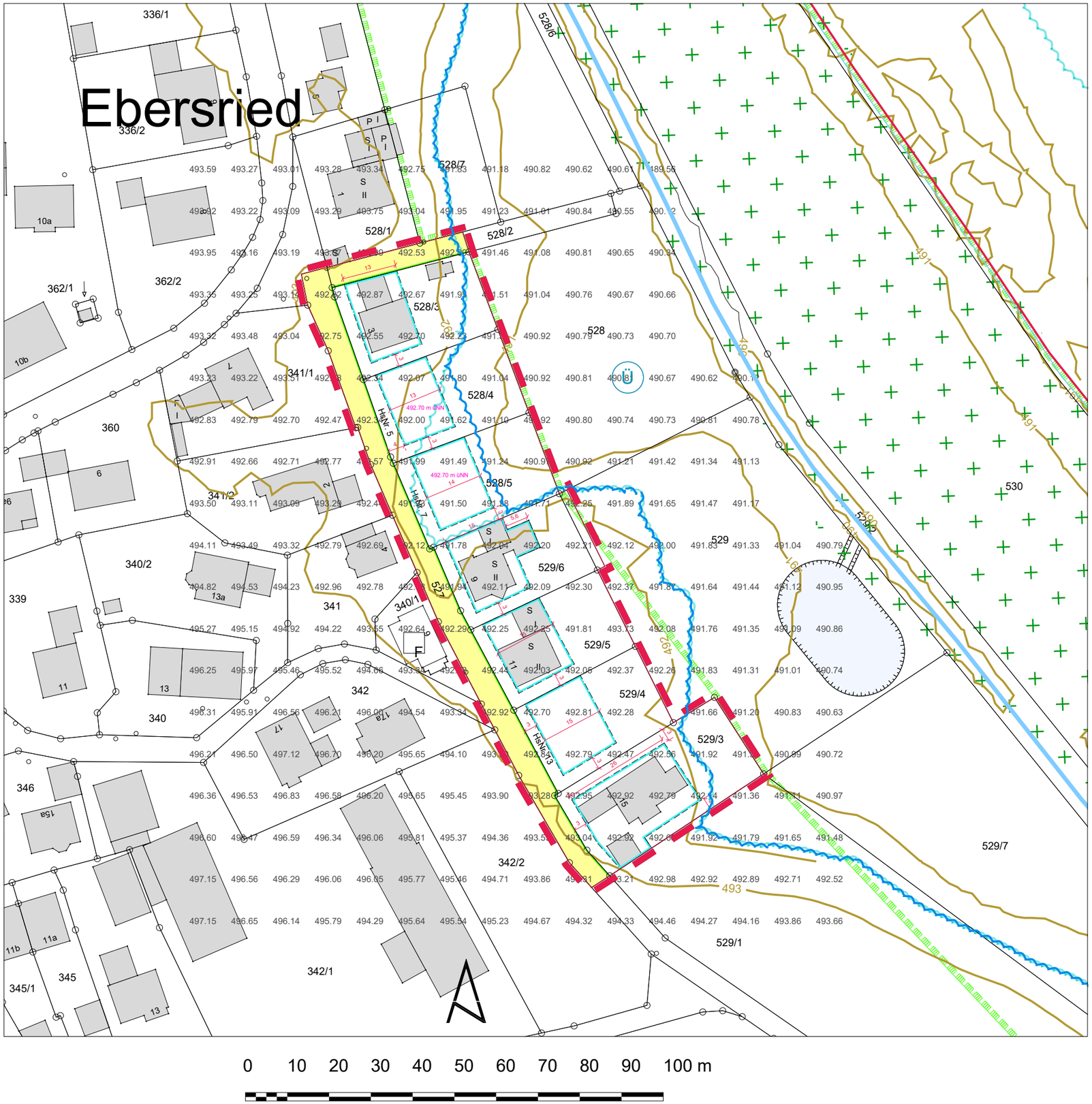
Helmut Zech

1. Bürgermeister

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Bebauungsplan Ebersried "Am Schloßweg" 2. Änderung

Teil A Planzeichnung in der Fassung vom 25.08.2025



LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- 492.70 m üNN — zwingend herzustellende Roh-Fußbodenhöhe

2. HINWEISE

- vorhandene Wohngebäude
- 3 — Maßangaben in Meter
- 528 — Flurstücksgrenzen, Flurnummer
- Gewässer
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Retentionsraum Planung (IB Mayr)
- neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet mit Retentionsraum
- LSG Glonntal
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Gemeindegrenze
- 490.97 / 491.50 — Höhenpunkt, Höhenlinie (DGM 5)

Egenburg, den

.....

Helmut Zech
1. Bürgermeister

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

Projekt-Nr. 2440

Teil B Satzungstext

Präambel
Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz und 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), 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) folgenden

einfachen

Bebauungsplan im Ortsteil Ebersried „Am Schlossweg“, 2. Änderung

als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökokolgen
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 Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.08.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die vorliegende 2. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan vom 31.01.1995 und die 1. Änderung in der Fassung vom 21.10.2011. Zudem wird das bebaute Flurstück 529/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die Änderung des einfachen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2 Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO **0,4**.

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Die Baugrenze kann mit Balkonen oder Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

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

Das neu ermittelte HQ100 darf weder durch Terrassen noch durch gebietstypische Nebenanlagen oder Geländeauffüllungen beeinträchtigt werden.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Satzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021 i.V.m. der Abstandsflächenregelung der BayBO.

2.4 Gestaltung der Gebäude

<u>Gebäudehöhen</u>

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **3,8 m**.

Die Wandhöhe wird gemessen von der geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ERFH für die Hauptgebäude auf den Flurstücken 528/4 und 528/5 ist **zwingend** auf der Höhe von **492.70 m ü NN zu errichten**.

Für alle weiteren Baugrundstücke gilt die Höhe der Erschließungsstraße um max. 0,5 m erhöht als Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Die Höhe wird gemessen Mitte Gebäude senkrecht zur Straße.

Dächer

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45° zulässig.

Dachüberstände dürfen die Traufseite um bis zu 0,6 m und die Giebelseite um bis zu 0,4 m überschreiten.

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

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur auf Hauptgebäuden und mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 2,50 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind Dachaufbauten auf 40% der Dachlänge begrenzt. 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 Fassung vom 14.07.2025.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

Der Stauraum zwischen Garagen / Carport und Erschließungsstraße muss mindestens 6,0 m betragen. § 4 (11) der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn kann angewandt werden.

2.6 Geländegestaltung für Flurstücke 529/5 und 529/6

Zum Schutz vor Hochwasser können Mauern an der Grundstücksgrenze bis zu einer max. Höhe von 492.85 m ü NN errichtet werden.

2.7 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,55 m zulässig. Die Höhe bezieht sich auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländes des jeweiligen Flurstücks.
Die Einfriedungen sind – ausgenommen der Hochwasserschutzmauern auf den Flurstücken 529/5 und 529/6 - sockellos auszuführen.

3 Grünordnung

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der 1. oder zwei der 2. Wuchsklasse gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen.

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

Gehölzarten und Qualitäten (ausschließlich autochthones Pflanzmaterial)

(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
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten

(2) Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

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 die Stromversorgung dürfen für Kabelhausanschlüsse 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 einzuleiten.

4.2 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 Mischkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt z.B. 6 m³, das temporäre Speichervolumen davon 4 m³. Die Drosselung in die Kanalisation ist auf 1 l/s auszulegen.

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 22.07.2014) i.V.m. den Technischen Regeln

zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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.

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn plant für das Gebiet die Entwässerung im Trennsystem. Es wird empfohlen, die getrennte Entwässerung baulich zu berücksichtigen.

4.3 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Übergang zur Glonnaue ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass weder Hochwasser noch wild abfließendes Niederschlagswasser oder Grundwasser 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.

4.4 Überschwemmungsgebiet Glonn

Die nördlichen Flurstücke 528/3, 528/4 und 528/5 des Bebauungsplanes befinden sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Glonn.

Zur Hochwasserfreilegung der Bauräume innerhalb der Flurstücke ist ein Retentionsraum von ca. 177 m³ erforderlich. In Anspruch genommen werden sollen hierfür etwa 600 m² des gemeindlichen Flurstücks Fl.-Nr. 529 im östlichen Anschluss des Geltungsbereiches.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung am Schlossweg 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 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am …….. gefasst und am …… ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.08.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… 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 25.08.2025 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

Teil C Begründung

Der Bebauungsplan Ebersried “Am Schlossweg“ entstammt aus dem Jahr 1995 und umfasst insgesamt 6 Baugrundstücke östlich des Schlossweges im Übergang zum Glonntal. Der Bebauungsplan entspricht einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung ist nicht definiert.

Im Jahr 2011 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Inhalt der Änderung war im Wesentlichen die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit der Anhebung der zulässigen Grundfläche GR. In der 1. Änderung wurde das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 an der Glonn abgebildet. Das im Jahr 2008 ermittelte Überschwemmungsgebiet ist seit 2015 festgesetzt und greift auf die drei nördlichen Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes über.

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens des Überschwemmungsgebietes hat die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn darauf aufmerksam gemacht, dass die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übergreift. Das Landratsamt Dachau hat 2015 für die betroffenen Baugrundstücke eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung - unter der Voraussetzung, dass hochwasserangepasst gebaut und der beeinträchtigte Retentionsraum ausgeglichen wird - in Aussicht gestellt.

Hintergrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das katastrophale Regenereignis in Süddeutschland vom Juni 2024. Davon waren auch Flächen innerhalb des Bebauungsplanes betroffen.

Mit der 2. Änderung soll primär die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 529/5 und 529/6 vor Hochwasser zu schützen. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und eine Höhe für die Schutzmauern festzusetzen. Diese soll 40 cm über dem höchsten Wasserstand vom 01.06.2024 (festgestellt am Gebäude Schlossweg Nr. 4) liegen und wird mit einer zulässigen Höhe von 492.85 m ü NN in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Flurstück 529/6 ist die Mauer bereits umgesetzt. Nach Osten hin wurde diese auf dem Flurstück 529 hergestellt. Dieser Bereich wird in den Geltungsbereich mit einbezogen.

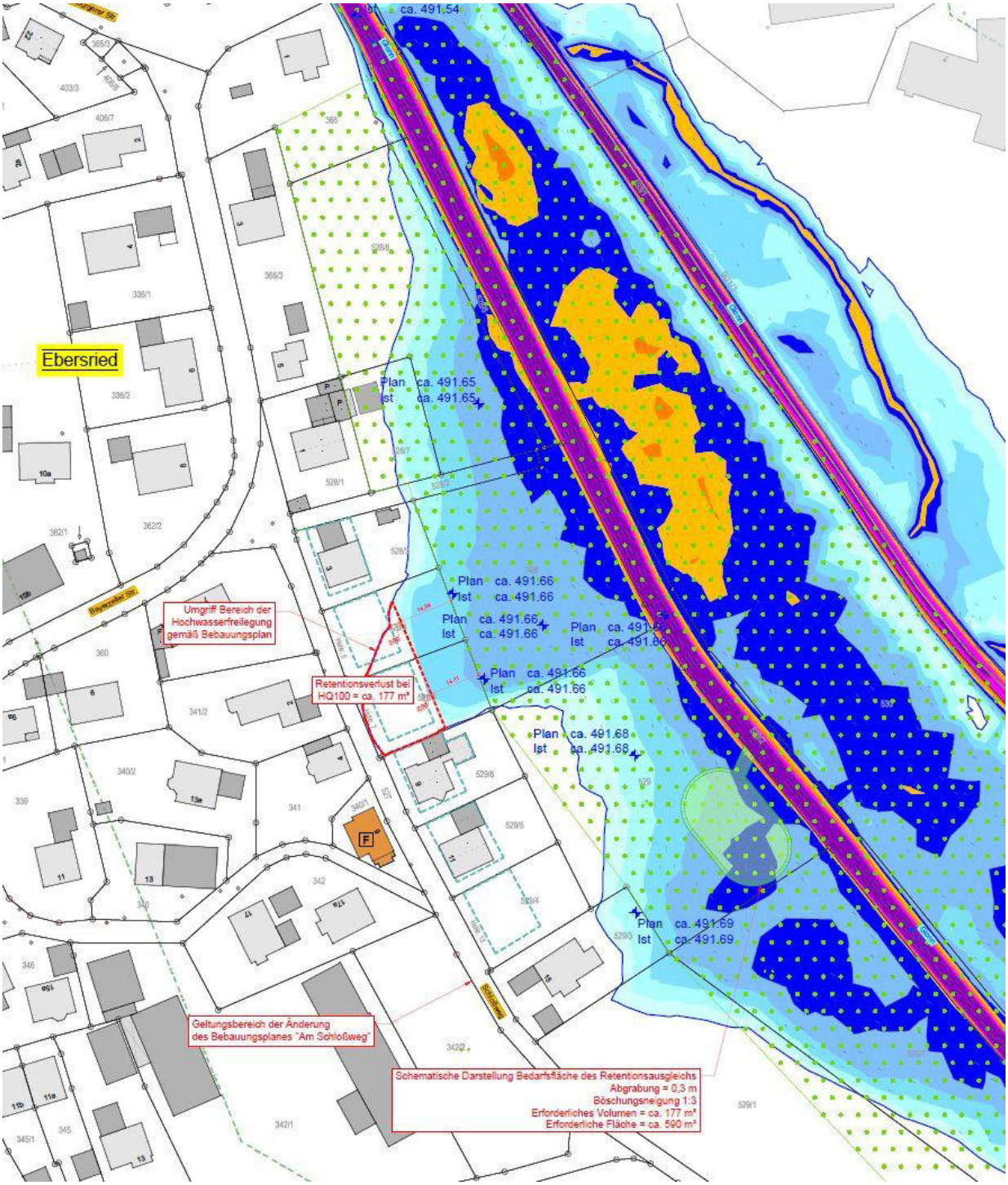
Zudem wird mit der vorliegenden Änderung die bisher festgesetzte Grundfläche GR aufgegeben und stattdessen eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 mit einer 50%-Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe von 3,8 m und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° bleiben unverändert bestehen. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens war bisher mit max. 0,5 m über dem Straßenniveau definiert.

Die 2. Änderung setzt für die vom bisherigen HQ100 betroffenen und noch nicht bebauten Flurstücke 528/4 und 528/5 eine Roh-Fußbodenhöhe von 492.70 m ü NN zwingend fest. Gegenüber der neu ermittelten Überschwemmungslinie ergibt sich mit der Höhendefinition ein Freibord von 1 -1,5 m. Damit soll der Schutz vor einem 100-jährlichem Hochwasser der Glonn für die beiden Baugrundstücke sichergestellt werden. Für die weiteren Bauflächen gelten die bisherigen Regelungen von max. 0,5 m über Straßenniveau.

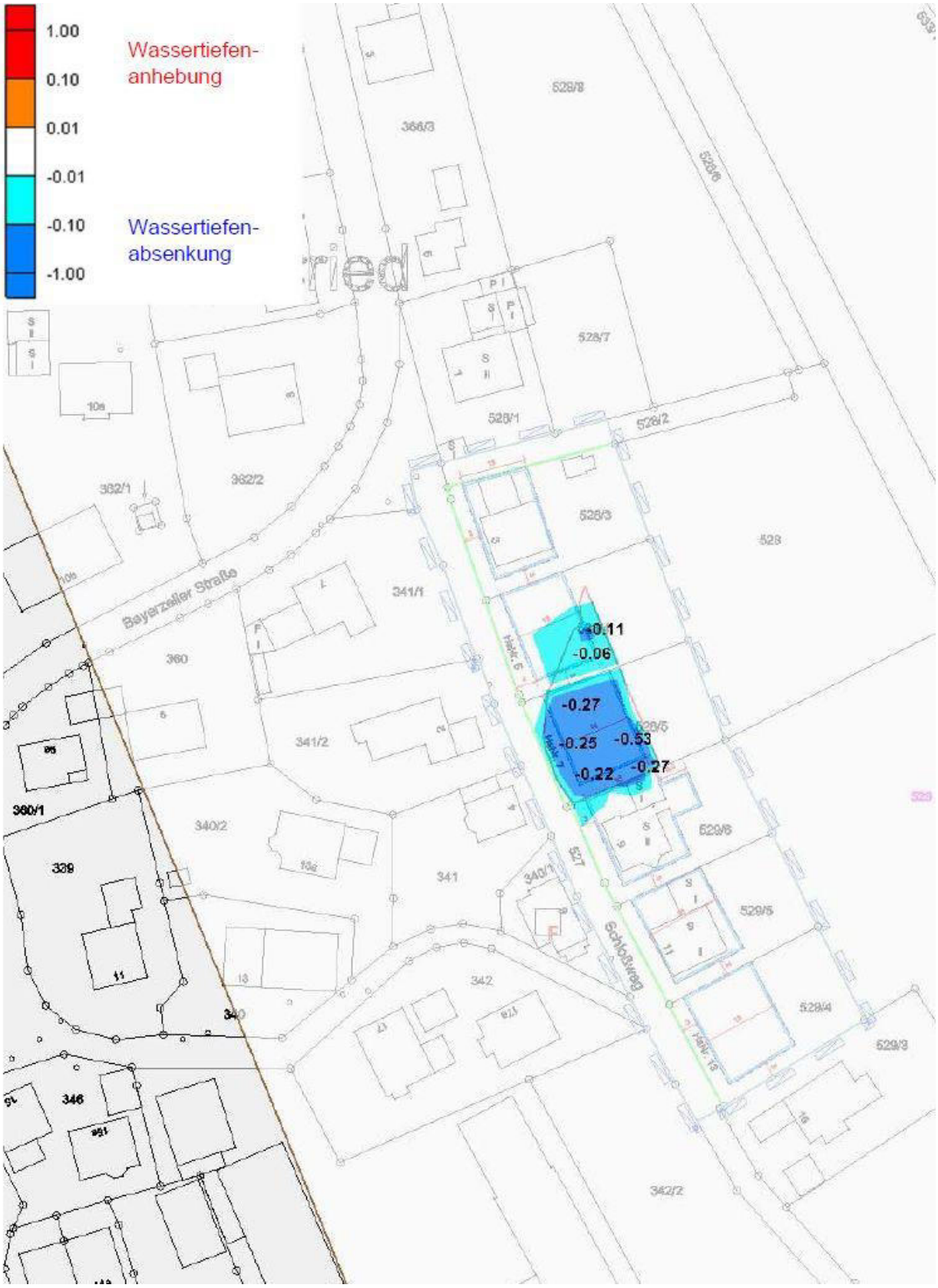
Die Möglichkeit, Hochwasserschutzmauern zu errichten bzw. die betroffenen Flurstücke hochwasserfrei zu legen, greift in das Überschwemmungsregime der Glonn und in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 ein. Das Ingenieurbüro Mayr hat zur Hochwasserfreilegung der Grundstücke und zur Ermittlung des betroffenen Retentionsraumes hydraulische Berechnungen durchgeführt. Auf den betroffenen nördlichen Grundstücken des Bebauungsplanes ist bei einer Hochwasserfreilegung der Baugrenzen bezogen auf ein HQ100 von einem Wasservolumen von ca. 177 m³ auszugehen, welches durch Geländeanhebungen zur Glonn hin verdrängt wird. Um den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen, ist dieses

Retentionsvolumen zu ersetzen. Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn stellt hierfür das Flurstück 529 zur Verfügung. Nach den Berechnungen des IB Mayr ist das Retentionsvolumen ausgeglichen, wenn auf einer Fläche von etwa 600 m² Geländeabgrabungen mit einer Tiefe von 0,3 m vorgenommen werden. Die Fläche ist schematisch im Bebauungsplan abgebildet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das bereits baulich genutzte Flurstück 529/3 am südlichen Rand in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Für eine Neubebauung gelten hier künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Ausschnitt aus der Wasserspiegelberechnung mit Retentionsraum (IB Mayr 2025)



Wassertiefendifferenzen (IB Mayr 2025)