

GEMEINDE PFAFFENHOFEN an der Glonn



Bebauungsplan Unterumbach „Am Sonnenhang – Östliche Erweiterung“, 1. Änderung

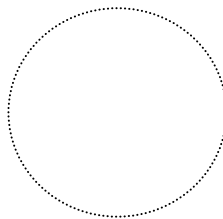


Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 19.01.2026

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn
Egenburg, den



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

.....
Helmut Zech., 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (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

Bebauungsplan Unterumbach

„Am Sonnenhang – Östliche Erweiterung“,

1. Änderung

als Satzung.

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke der Gemarkung Unterumbach, gilt die von

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

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.01.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (*unverändert*)

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 in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche (*unverändert*)

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen und Tiefgaragen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen / Tiefgaragen sind außerhalb der Umgrenzungen nicht erlaubt.

Die Baugrenze darf für Balkone, Aufzugsanlagen oder Außentreppen ausnahmsweise um max. 1,5 m überschritten werden.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO **0,35**.

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Im WA 3 darf die GRZ für die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze auf bis zu 0,6 überschritten werden. Dies gilt auch für Doppelhaushälften im WA 2.

Die max. zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude wird wie folgt festgelegt:

Grundstücksgröße	davon max. Grundfläche (GR) für das Hauptgebäude
bis 500 m ²	120 m ²
500 m ² -600 m ²	135 m ²
über 600 m ²	150 m ²

Für Doppelhaushälften gilt eine max. GR von 75 m².

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Abstandsflächen (*unverändert*)

Es gilt die offene Bauweise.

Im WA 1 und 3 sind ausschließlich Einzelhäuser und im WA 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

Im WA 3 wird keine Anzahl der Wohneinheiten definiert.

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

Gebietstypische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen an einer Grundstücksgrenze - jedoch nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche - errichtet werden.

2.4 Gestaltung der Gebäude (*unverändert*)

Zulässig sind geneigte Dächer als Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

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

Dächer sind in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit auszuführen. Gemischte Farben oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 2,5 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Der Abstand von Dachgauben oder Zwerggiebeln zum First muss mindestens 1,0 m, betragen. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dachaufbauten für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen sind zulässig.

Höhen Hauptgebäude (*unverändert*)

Die folgenden Obergrenzen für die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden:

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,5 m**.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **9,5 m**.

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

Als max. Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenhöhe EFFH für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in m ü NN.

Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich zu errichten. Die Wandhöhe von 6,5 m und die Firsthöhe von 9,5 m sind bei der Errichtung von Doppelhaushälften zwingend herzustellen.

Höhen Garagen / Nebengebäude (*unverändert*)

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**, bei sonstigen Nebengebäuden gilt eine Wandhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4 m. Die Höhen beziehen sich jeweils auf die Fertigfußbodenhöhe der Garagen.

Der max. zulässige Fertig-Fußboden der Garagen bezieht sich auf die jeweilige Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze, erhöht um 0,25 m.

Für die Grundstücke G 1 und G 7 gilt als Bezug der Fertigfußboden der Hauptgebäude, reduziert um 0,5 m.

Ergeben sich dadurch an den künftigen Grundstücksgrenzen mittlere Höhen von mehr als 3 m im Mittel, ist diese abweichende Bauweise für Garagen an der Grundstücksgrenze zulässig.

Dachneigungen sind bei freistehenden und traufseitig angebauten Garagen 10° bis 35°, bei giebelseitig angebauten Garagen wie das Hauptgebäude auszubilden.

2.5 Garagen, Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn in der Fassung vom 18.03.2014.

Bei Stellplätzen und Wegen 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, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

Die äußere Gestalt der Garagen ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen. Dachaufbauten sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen sind profilgleich zu erstellen.

Der Stauraum zwischen Garagen / Carports und der Erschließungsstraße (Fahrbahnkante) muss mindestens 6,0 m betragen. § 5 (11) der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn kann angewandt werden.

2.6 Verkehrsfläche (*unverändert*)

Die Zufahrt zum Baugebiet sowie die inneren Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen.

2.7 Geländegestaltung (*unverändert*)

Innerhalb der Bauflächen können Mauern und Stützmauern gemäß Art 57. Abs. 1 Nr. 7 BayBO errichtet werden. Mit Mauern ist generell ein Abstand von 2,5 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 Einfriedungen (*unverändert*)

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.

Für die sonstigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Undurchsichtige Einfriedung, z.B. mit Folien etc. sind generell ausgeschlossen.

Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf das künftige Gelände.

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

2.9 Feuerungsanlagen (*unverändert*)

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1 m überschreiten. Dabei sind auch Dachfenster, Gauben etc. zu berücksichtigen. Andernfalls ist der Einsatz fester Brennstoffe auszuschließen. Im Übrigen wird auf § 9 FeuV verwiesen.

Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und den First um Mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

3 GRÜNORDNUNG (*unverändert*)

3.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs werden zur Eingrünung 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind zu 30 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Pflege- und Schnitтарbeiten 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.

3.2 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 250 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten zu pflanzenden Bäume sind dabei zu berücksichtigen.

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

3.3 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 gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage verschoben werden.

b) 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.

c) 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.

d) Verkehrsgrün

Innerhalb der Verkehrsflächen können auch von nachfolgender Liste abweichende (stanortklimaverträgliche) Arten und Sorten verwendet werden.

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm,
bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
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

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aria Mehlbeere

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Tilia cordata Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt alte oder regionaltypische Sorten)

(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 Entwässerung

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist – soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen - flächenhaft über geeignete bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten. Dies ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke möglich.

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 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 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ 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.

4.3 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet ist aufgrund der Hanglage mit auftretendem Hangwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Sollte zur Bauwasserhaltung die Absenkung von Grundwasser erforderlich sein, bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind hierzu bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Infolge der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass wild abfließendes Wasser keine Schäden hinterlässt. Weiter wird empfohlen, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Bei der Bauausführung sind entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, die den Eintritt von Oberflächenwasser in die Gebäude verhindern. Grundsätzlich wird weiterhin empfohlen, im Keller der Gebäude keine Aufenthaltsräume einzurichten, um mögliche Schäden bereits im Vorfeld zu vermeiden.

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann innerhalb der am nördlichen Geltungsbereich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen schadlos abgeleitet werden. Hierfür sind auch Mauern entlang der südlichen Abgrenzung bis zu 0,5 m zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass benachbarte Grundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

4.4 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist wünschenswert.

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Anlage muss den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1988) entsprechen.

Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen

- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind bei Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen
- die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

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

4.6 Immissionsschutz

Bzgl. möglicher Lärmeinwirkungen in das Baugebiet empfiehlt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer mittels architektonischer Selbsthilfe (z.B. Grundrissgestaltung, -orientierung, zusätzliche abgewandte Fenster) immissionstechnisch günstig zu situieren.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem

sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4.7 Stromversorgung

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

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.

4.8 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

4.9 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.10 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

4.11 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:2021-07 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).



4.12 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 nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau 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.

4.13 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.

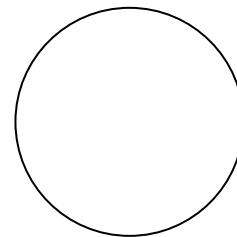
5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Egenburg, den

.....
Helmut Zech., 1. Bürgermeister



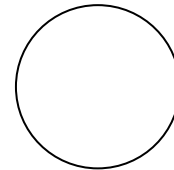


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs 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.

Egenburg, den

.....
Helmut Zech., 1. Bürgermeister



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

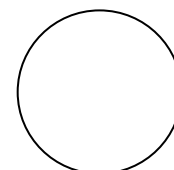
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 Unterumbach „Am Sonnenhang“ wurde im Jahr 2022 rechtskräftig. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Erschließung ist hergestellt und einzelne Häuser errichtet.

Anlass der vorliegenden 1. Änderung ist die Aufgabe des WA 2 im südöstlichen Geltungsbereich. In der Ursprungsfassung waren die beiden Flurstücke 148/13 und 148/14 für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Das Flurstück 148/13 wurde zwischenzeitlich veräußert und soll mit einem Einzelhaus bebaut werden. Daraus folgt, dass auch das südlich angrenzende Flurstück 148/14 nur mit einem Einzelhaus unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen bebaut werden kann. Nachdem sich das Flurstück 148/14 aufgrund der angrenzenden Erschließungsstraßen nach Süden hin verengt, ist es für die Realisierung eines Einzelhauses erforderlich, die Baugrenze anzupassen. Wie bereits westlich der Straße „Am Sonnenhang“ festgesetzt, wird der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 2 m reduziert. Zur östlichen Eingrünung beträgt der Abstand der Baugrenze statt bisher 1,5 m künftig nur noch 1 m. Mit diesen Anpassungen der Baugrenzen kann die Errichtung eines Einzelhauses auf dem Flurstück 148/14 ermöglicht werden. Nachbarschaftliche Belange sind durch diese Änderungen nicht berührt.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Für das Verfahren wählt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB.