

Gemeinde

**Pfaffenhofen a. d. Glonn**

VG Odelzhausen, Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Egenburg - Am Kirchblick

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02- 38  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Pfa 610-41/2-41

Bearb.: Schwander / Schaser /  
Pfanmüller

Plandatum

12.06.2017 Vorentwurf

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3. Geltungsbereich .....	3
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
5. Planinhalte.....	4
5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise .....	4
5.2 Maß der Baulichen Nutzung .....	4
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.4 Bauliche Gestaltung.....	5
5.5 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen .....	5
5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	6
5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung .....	6
5.8 Immissionsschutz .....	6
5.9 Entwässerung.....	7
5.10 Neue Wohnformen.....	7
5.11 Flächenbilanz .....	8

## **Teil A BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Egenburg - Kirchblick“ beschlossen und mit der Ausarbeitung die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Ing.-Büro Mayr aus Aichach-Untergriesbach.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltende Bedarf nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Pfaffenhofen a.d. Glonn

Ein weiteres Ziel ist es, unter Beachtung von Topographie und Lage am Ortsrand, eine kleinteilige Bebauung zu entwickeln, die neue Wohnformen ermöglicht. Dabei sollen neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Geschosswohnungen ermöglicht werden, um auch älteren Menschen, die die Belastungen eines Eigenheimes abgeben möchten, Wohnungsmöglichkeiten im Heimatort anbieten zu können. Vor diesem Hintergrund soll auch die Entwicklung von barrierefreien Gebäuden unterstützt werden.

Da eine Wohnnutzung von insgesamt weniger als 10 000 m<sup>2</sup> Grundfläche beabsichtigt wird, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des §13 a BauGB. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

FNP

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist die Fläche am östlichen Ortsrand als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 464/27.

### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das rund 0,5 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Egenburg, einem der Hauptorte der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn. Im Norden, Süden und Osten wird es durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen liegen die Baugebiete „Am Kreuzacker“ und „Ortsmitte“.

Der Standort ist ca. 100 m vom Ortszentrum von Egenburg entfernt und zu Fuß in kurzer Zeit erreichbar. Die Bushaltestelle liegt etwa 460 m entfernt.

Das Plangebiet fällt von 515 müNN im Norden auf 512 müNN im Süden ab. Prägende Grünbestandteile sind nicht vorhanden. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland) genutzt. Die Erschließung erfolgt im Norden durch die Rathausstraße.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen befinden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet günstigere Lagen und Flächen.

### **5.2 Maß der Baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird durch die Kubatur aus einer Kombination aus maximal zulässiger Grundfläche in Quadratmetern und der Wandhöhe festgesetzt.

Die Grundfläche je Baugrundstück beträgt bei Doppelhäusern 80 qm, bei Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) 120 qm und bei dem für Geschößwohnungsbau vorgesehenen Einzelhaus 220 qm. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,2 bis 0,3.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen überschritten werden. Als maximal zulässige wird allgemein eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese liegen über den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die dafür maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind:

- a) Auf dem Grundstück sind ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen, die das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum begrenzen.
- b) Durch geringe Grundstücksgrößen soll der Flächenverbrauch durch das neue Baugebiet und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche minimiert werden.
- c) Durch die geringen Grundstücksgrößen soll ebenso das kostensparende Bauen und damit Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise ermöglicht werden.

Aus den vorliegenden Gründen ist eine Überschreitung der nach §17 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet städtebaulich begründet ohne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beeinträchtigen. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und die Bodenversiegelung zu minimieren werden für die Zufahrten zu den Garagen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe werden einheitlich 6,50 m, als zulässige Firsthöhe werden 10,00 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und minimiert dadurch die Bodenversiegelung. Um auf die Topographie einzugehen, wird die maximal zulässige Höhenlage der einzelnen Bauräume durch eine Höhen-

kote für die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Sockel vermieden und gleichzeitig barrierefreie Zugänge ermöglicht.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird bei Einfamilienhäusern auf 2, beim Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1 auf 7 Wohnungen beschränkt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Um ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu fördern, werden für die Parzellen 2, 3, 5 und 6 Doppelhäuser, für die restlichen Parzellen Einzelhäuser festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels baukörperähnlichen Bauräumen festgesetzt, die einerseits eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren zulassen, aber gleichzeitig die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unterstützen. Grundsätzlich wird auf den Bauparzellen eine giebelseitige Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude erreicht.

Es gelten die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand gewährleisten.

### **5.4 Bauliche Gestaltung**

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Höhenentwicklung, die Einbindung in die Topographie und die Dachlandschaft gelegt.

#### *Topographie*

Aufgrund der Topographie wird pro Baugrundstück das untere Bezugsmaß für die Wand- und Firsthöhe in m ü NN festgesetzt. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner.

#### *Höhenentwicklung*

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe und einer maximal zulässigen Firsthöhe wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung vermieden und gleichzeitig ein ausreichendes Maß an Flexibilität ermöglicht.

#### *Dachlandschaft*

Um eine ruhige Dachlandschaft zu ermöglichen, werden Festsetzungen zur Dachneigung, Dachdeckung und zu Dachüberständen aufgenommen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt und Dacheinschnitte ausgeschlossen. Aneinandergebaute Gebäude sind höhen- und profilgleich auszuführen.

### **5.5 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen**

Die Erschließung wurde in mehreren Varianten geprüft. Dabei wurde eine möglichst

flächensparende Lösung gewählt, die das Grundstück als eigenständiges Gebiet entwickeln kann. Aus diesem Grund erfolgen ein direkter Anschluss an die Rathausstraße im Norden und ein Anschluss an den landwirtschaftlichen Anwandweg im Süden. Der Anwandweg wird verbreitert und an die Rathausstraße im Westen angeschlossen. Es werden Flächen für Garagen und Carports und Zufahrten zu den Grundstücken festgesetzt um eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu erreichen. Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn i.d.F. vom 18.03.2014.

Darüber hinaus werden im Detail hiervon abweichende Regelungen für die Parzelle 1 getroffen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; dabei ist die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen, Terrassen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Gartenhäusern bis zu einer Höhe von 1,20 m allgemein zulässig.

Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Zäune errichtet werden.

## **5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Zusätzlich sind weitere Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, um insgesamt eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Da eine weitere Entwicklung des Baugebietes nach Westen nicht ausgeschlossen wird, ist eine Ortsrandeingrünung in Form eines Gehölzstreifens im Norden vorgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Die mit einer Bebauung einhergehenden Auswirkungen auf das Kleinklima wie Aufheizung durch Baumasse und versiegelte Erschließungsflächen werden durch verschiedene Maßnahmen vermindert. So tragen die zu pflanzenden Bäume nicht nur durch ihren Schattenwurf, sondern auch durch Verdunstung und Transpiration dazu bei, das Klima auszugleichen. Die Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung und zur Fassadenbegrünung haben ebenfalls positive Auswirkungen. Bei der Artenauswahl der zu pflanzenden Großbäume wurde auf Flachwurzler verzichtet. Die ausreichend zu dimensionierenden Baumgruben im Straßenraum sorgen für gute Wuchsbedingungen, was zur Standfestigkeit der Bäume beiträgt.

## **5.8 Immissionsschutz**

Ergänzend werden die Bauwerber durch den Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Störung verursacht werden können, die hinzunehmen sind.

## **5.9 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Hierbei werden getrennte Kanalführungen für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgenommen.

## **5.10 Neue Wohnformen**

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d.Glonn möchte mit dieser Planung einen Beitrag zum Umgang mit dem demographischen Wandel leisten und zukunftsfähige Wohnformen auch für ältere Menschen unterstützen. Daher ist ein Planungsziel der Gemeinde, zu ermöglichen, dass Bewohner auch im Alter oder bei Behinderung weiterhin zu Hause wohnen können. Dadurch soll ein Verbleib in der vertrauten Umgebung gefördert werden, auch wenn Hilfen benötigt werden.

Daher soll bereits bei der Planung des eigenen Hauses bzw. der eigenen Wohnung ein Augenmerk auf ein möglichst barrierefreies Konzept hingewirkt werden.

Daher wird auf die Vorschriften zu barrierefreiem Bauen (Art. 48 Abs.1 BayBO - Barrierefreies Bauen, Art. 32 Abs. 6 Satz 2 BayBO - Treppen, DIN 18040 Teil 2 - Wohnungen) explizit hingewiesen. In der Planungsphase sind insbesondere folgende Hinweise zu beachten:

Bei einem Einfamilienhaus soll eine spätere Teilung in zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Auf diese Weise wird eine Reduzierung der Wohnfläche im Alter ebenso wie eine Unterkunftsmöglichkeit für eine häusliche Pflegekraft ermöglicht. Dies ist in der internen Erschließung (Flure, Treppenhäuser), sowie der Installation (getrennte Abrechnungseinheiten) zu berücksichtigen.

Die Zugangs- und Eingangsbereiche sollen leicht auffindbar und barrierefrei erreichbar sein. Dazu soll die Sockelhöhe minimiert und Rampen zur Vermeidung von Stufen angelegt werden. Für die Ausführung der Rampen ist die DIN 18040-2, Ziff. 4.3.7 zu beachten. Dazu werden untergeordnete bauliche Anlagen, die die Barrierefreiheit eines Gebäudes ermöglichen, insbesondere Rampen und Aufzüge auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ebenso wird eine Überschreitung der Wandhöhe durch Aufzugsschächte ermöglicht.

Türen sollen eine ausreichende Breite aufweisen, leicht zu öffnen und schließen und sicher zu passieren sein. Vor Türen sollen ausreichend Bewegungsflächen nach DIN 18040-2, Ziff. 4.3.3 vorgesehen werden.

Es sollten barrierefreie Treppen mit geraden Läufen, Setzstufen ohne Unterschneidungen und beidseitigen Handläufen entsprechend DIN 18040-2, Ziff. 4.3.6 errichtet werden. Die nachträgliche Einbaumöglichkeit eines Treppenlifts sollte vorgesehen werden.

Bedienelemente (z.B. Lichtschalter), Kommunikationsanlagen (z.B. Türsprechanlage) und Ausstattungselemente (z.B. Briefkästen), sollen nach DIN 18040-2, Ziff. 4.5 barrierefrei erkennbar, barrierefrei nutzbar und barrierefrei erreichbar sein.

Die Größe und Ausstattung von Sanitärräumen soll sich an den Vorschriften der DIN 18040-2 Ziff. 5.5 orientieren.

Die genannten DIN-Vorschriften können in der Gemeinde eingesehen werden.

## 5.11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5.253 qm
Nettobauland	ca. 3.611 qm
Erschließungsflächen	ca. 1.279 qm
Straßenbegleitgrün	ca. 94 qm
Parzellen	7

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

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



.....  
(Helmut Zech, 1. Bürgermeister)