

Gemeinde

Pfaffenhofen a. d. Glonn

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Pfaffenhofen a. d. Glonn

„An der Allee“

1. Änderung

Planfertiger

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

PFA 2-47

Bearbeiter: ChS, PM

Plandatum

21.08.2017 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Geänderte Festsetzungen	3
4.1	Bauliche Gestaltung	3

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn hat die Änderung des Bebauungsplans Pfaffenhofen a. d. Glonn „An der Allee“ beschlossen und die Ausarbeitung der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erreichen und daher auch bei geringen Dachneigungen Dachaufbauten zuzulassen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn incl. der 22. Änderung ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entsprechend setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Pfaffenhofen a. d. Glonn „An der Allee“ i.d.F. 28.11.2016 ein Allgemeines Wohngebiet fest und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung eine Wohnbebauung auf 17 Bauparzellen.

Die 1. Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte bestehen, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7b bestehen. Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Grundstücks Fl.Nr. 470 Tf., 470/1 Tf., 470/14 und 471 Tf.

4. Geänderte Festsetzungen

Es soll lediglich eine gestalterische Festsetzung geändert werden.

4.1 Bauliche Gestaltung

Dachlandschaft

Durch die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und zu Dachüberständen soll eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt werden. Entsprechend wurde auch die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° beschränkt.

Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen, hat der Gemeinderat beschlossen, die strengen Vorschriften für Dachaufbauten etwas zu lockern und diese bereits **ab einer Neigung von 30°** zuzulassen. Ihre Größe wird

weiterhin auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt. Dacheinschnitte bleiben auch künftig ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen, sowie die Planzeichnung bleiben unverändert.

Gemeinde

Pfaffenhofen a. d. Glonn, den

.....
Helmut Zech, Erster Bürgermeister