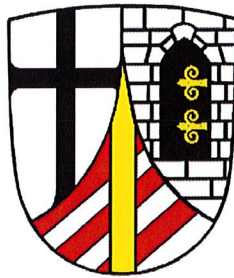


BEBAUUNGSPLAN
„Pfaffenhofen West“ – 1. Änderung
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: 220/2; 400; 400/1 BIS 400/12
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf	26.07.2021
2. Entwurf	29.11.2021
Fassung	31.01.2022

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, der Notwendigkeit an Wohnraumangebot in Pfaffenhofen mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets entgegenzukommen und den neuen Bebauungsplan „Pfaffenhofen West“ aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde erforderlich, da Anfragen zum Bau u. A. eines Doppelhauses bei der Gemeinde eingegangen waren.

Diese Bauform zur effektiven Ausnutzung der Bauflächen ist nun zulässig.

Ebenfalls wurden ähnliche Grundbedingungen geschaffen wie in den Baugebieten „Platten“, „Platten-Erweiterung (in Planung)“. Aufgrund dieser Neuplanung entfällt auch die Eingrünung auf der Nordseite.

Bezugspunkte und Höhenfestsetzungen für die Gebäude werden inhaltlich an genehmigte Bebauungspläne in ähnlicher Lage angepasst.

Anpassungen bzgl. der Entwässerung erfolgten aufgrund der Bodenbeschaffenheit, die eine örtliche Versickerung nicht möglich macht.

Änderungen an der Erschließungsstraße inklusive Begrünung durch Straßenbäume nehmen den Stand der Erschließungsplanung mit auf. Zusätzliche Sichtdreiecke im Norden und Süden der Erschließungsstraße wurden festgesetzt.

Der Geltungsbereich wurde um Teile des Flur-Stücks 220/2 erweitert, die den Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße darstellt.

Eine Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit wird aufgenommen.

Steingärten werden nicht zugelassen.

Die aufgrund der Nähe zu Bodendenkmalen notwendige Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen wurde aufgenommen.

Ebenso sind nun die zu dulddenden Immissionen von Landwirtschaft und kirchlichen Einrichtungen detaillierter aufgenommen.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die Änderung keine erkennbaren Nachteile für die Eigentümer. Auch die Reduzierung der Gebäudegesamthöhe von 10,0 auf 9,5m kann nicht als Nachteil gewertet werden, da nur 2 Vollgeschosse zulässig waren und dies auch weiterhin so festgesetzt bleibt.

Die geringen Eingriffe in die Schutzgüter wurden bereits ausreichend bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen West“ abgehandelt. Neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.