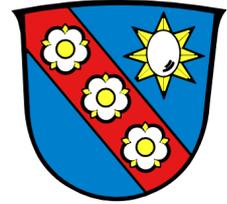

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ Gmkg. Odelzhausen

C) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 25.10.2021

Projektnummer: 20112

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Änderung.....	3
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
5.	Bestandssituation	12
6.	Ziel der Planung / Planungskonzept	18
7.	Begründung der Festsetzungen.....	19
8.	Energie.....	22
9.	Ver- und Entsorgung	22
10.	Flächenstatistik	23

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ ist einerseits die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und andererseits die gemeindliche Planungsabsicht die innerörtliche Nachverdichtung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zu fördern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soweit wie möglich zu minimieren. Auch soll mit der innerörtlichen Nachverdichtung dem sparsam und schonend Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Bei den Siedlungsflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich weitestgehend um Baugebiete der 1970er und 1980er Jahre, deren Baurecht sich größtenteils nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen der damaligen Zeit richtet. In der Vergangenheit gab aber bereits zahlreiche Befreiungen, die im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erteilt wurden, sodass der Baubestand anteilig bereits von den rechtskräftigen Festsetzungen abweicht. Da innerhalb des Gebietes auch weiterhin Anfragen für bauliche Nachverdichtungen bestehen, hat die Gemeinde beschlossen für den Innenbereich östlich der Kreisstraße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen der auch künftige eine städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.

Um für das gesamte Bebauungsplangebiet möglichst einheitliche bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne geltenden z.T. sehr restriktiven Festsetzungen (wie z.B. die enge Baugrenzen-/linien) in einem für das Baugebiet und das bauliche Umfeld verträglichen Rahmen flexibilisiert werden. Mit den Flexibilisierungen soll sowohl eine Nachverdichtung mit Neubauten als auch eine Ersatzbebauung bzw. Modernisierung des Altbestandes, die den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen (insb. Niedrigenergie-/Nullenergiehäuser) gerecht wird, ermöglicht werden.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beinhaltet eine verträgliche Einfügung sowie eine gestalterische Integration der Neubauten in die Bestandsbebauung. Um dies gewährleisten zu können, liegt dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes (unter Berücksichtigung der derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Zulässigkeiten nach § 34 BauGB, für Grundstücke deren Zulässigkeit sich nicht nach einem Bebauungsplan richtet) eine umfassende Bestandsaufnahme zu Grunde.

Die Gemeinde verfolgt somit positiv das landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Ziel einer verträglichen baulichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Dieser Bebauungsplan hat deshalb das Planungsziel, die bauliche Nachverdichtung so zu steuern, dass diese für das Wohnumfeld und das Ortsbild städtebaulich verträglich und geordnet stattfindet.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der

Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ hat eine Größe von insgesamt ca. 144.758 m² (rd. 14,5 ha); 118.327 m² ohne die bereits komplett versiegelten Verkehrsflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf einer Fläche von 109.662 m² ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und auf einer Fläche von 8.665 m² ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, womit insg. eine überbaubare Grundstücksfläche von höchstens 50.805 m² im MU (ca. 5,1 ha) entsteht.

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt, sodass dem § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB entsprochen wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalles kommt zum Ergebnis, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sodass der gegenständliche Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, liegt komplett innerhalb der Gemarkung Odelzhausen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 144.758 m² (rd. 14,5 ha) sowie die im Folgenden aufgelisteten Fl.Nrn. vollständig oder zu Teilen (Tf. = Teilfläche):

Fl.Nrn.: 60 - 200/4:

- 60 (Schloßstr.), 60/3, 60/6, 60/7, 106, 106/3, 106/4, 106/5, 106/8, 107, 107/4, 107/7, 107/8, 107/9, 107/10, 107/11, 107/13 (Buchbinderweg), 107/14, 107/15, 107/16, 109/1, 109/2, 109/3, 109/7, 109/8, 118 Tf. (Lukkaer Str.) 200, 200/2, 200/3, 200/4

Fl.Nrn.: 201 - 201/43:

- 201/1, 201/2 (Eichenstr.), 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/9, 201/10, 201/11, 201/12 Tf., 201/13, 201/14 (Lindenstr.), 201/15, 201/16, 201/17, 201/18, 201/20, 201/21, 201/22, 201/23, 201/24, 201/25, 201/26, 201/27, 201/28, 201/29,

201/30 (Eschenstr.), 201/31, 201/32, 201/33, 201/34, 201/35, 201/36, 201/37, 201/38, 201/41, 201/42, 201/43

Fl.Nrn.: 202/1 - 207/11:

- 202/1, 202/2, 202/3, 202/4 (Birkenstr.), 202/5, 202/6, 202/7, 202/09, 202/10, 202/11, 202/13, 202/18, 202/21, 203/1 Tf. (Hauptstr.), 203/15, 203/16, 203/46, 203/47, 205/1, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/08, 205/10, 206, 206/2, 206/3, 206/4, 206/5, 206/6, 206/7, 206/9, 207, 207/1, 207/2, 207/3 (Steinfeldstr.), 207/4, 207/5, 207/6, 207/7, 207/8, 207/11

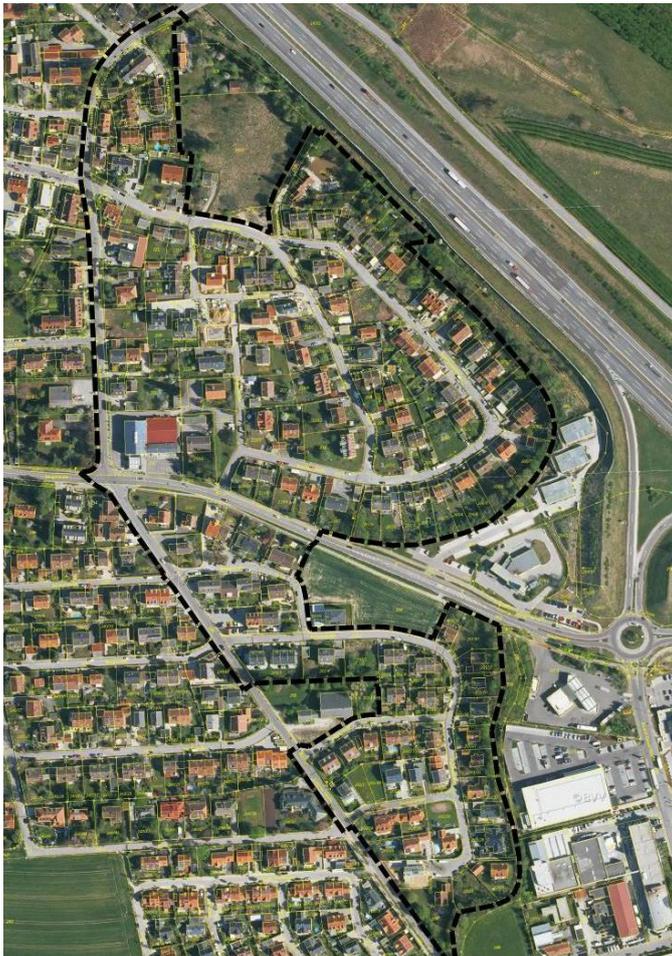
Fl.Nrn.: 208 - 216/16:

- 208, 208/1, 208/2, 208/3, 208/5, 208/6, 208/7, 208/08, 208/09, 208/10, 208/11, 208/12, 209, 210, 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 211/5, 211/6, 211/7, 211/10, 211/11, 212, 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 212/5, 212/6, 212/7, 212/8, 212/9, 212/10, 215 (Sternstr.), 215/1, 215/2 (Sternstr.), 215/3, 215/4, 215/5, 215/6, 215/9, 216, 216/2, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 216/9, 216/10, 216/16

Fl.Nrn.: 217 - 233/1:

- 217, 217/1, 217/2, 217/3, 217/4, 217/5, 217/6, 217/7, 217/8, 217/9, 217/10, 217/12, 217/13, 217/14, 218, 218/2, 219, 220 (Lugaufstr.), 221, 221/1, 221/3, 221/4, 222, 223, 223/1, 225, 225/2, 226, 227, 227/1, 228, 228/2, 228/3, 228/4, 229, 230, 230/1, 230/2, 231, 232, 233/1

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Das Plangebiet liegt etwa 250 m östlich vom Ortskern Odelzhausen entfernt und erstreckt sich über die bereits nahezu vollständig bebauten Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Hauptstraße sowie östlich der Kreisstraße DAH 6 (Schloßstraße im Norden und Lukkaer Straße im Süden).

An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden bzw. Nordosten die Bundesautobahn A8, die in diesem Bereich mit einer Lärmschutzeinrichtung (Waal-/Wand-Kombination) ausgebaut ist,
- im Osten der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Odelzhausen und der Pendlerparkplatz
- im Südosten das Gewerbegebiet von Odelzhausen (u.a. auch mit Tankstelle und Einzelhandel) und
- im gesamten Westen weitestgehend Wohnbebauung.

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 22.04.2020), o.M.
(© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen. Es gelten weder Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz noch sind in der Biotopkartierung Bayern Biotope erfasst. Auch sind keine Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter betroffen.

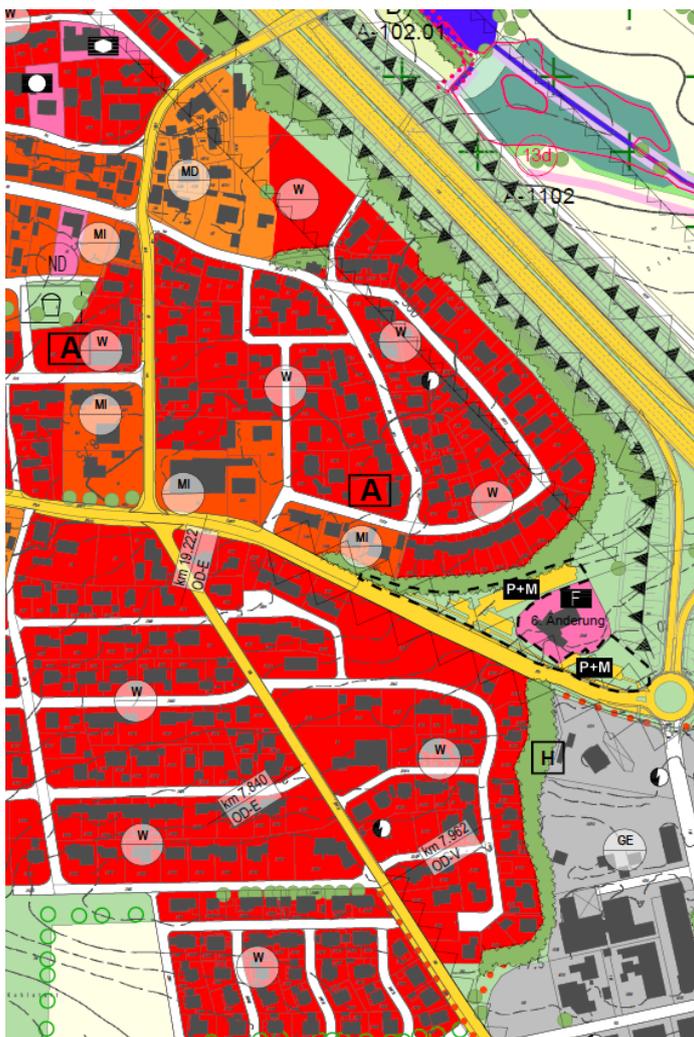
3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet weist sowohl ein Nord-Süd- als auch ein West-Ost-Gefälle auf. Da das Plangebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten weitestgehend bebaut ist, haben sich zahlreiche Gehölzstrukturen, die sich mehrheitlich auf privatem Grund befinden, entwickelt. Insbesondere Richtung Norden bzw. Nordosten und Osten befindet sich ein dichtes Gehölzband bestehend aus Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Ausprägung, das die Wohnbebauung zur A8 (die gegenüber der Siedlungsfläche z.T. bis zu ca. 5 m tiefer gelegen ist) sowie zu den Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen optisch abschirmt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet (z.T. entsprechend der Festsetzungen der in diesem Bereich geltenden rechtskräftigen Bebauungspläne) als Wohnbaufläche, als Mischgebiet und als Dorfgebiet dar. Zudem sind die bestehenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten als Strukturen mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild dargestellt, die es vorrangig zu sichern gilt.



Da das Misch- und Dorfgebiet faktisch nicht vorhanden sind, sondern sich als allgemeines Wohngebiet darstellen und ein Teil des dargestellten Wohngebietes entlang der Schloßstraße zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde gehört (der entsprechend der rechtskräftigen Sanierungsatzung weiter zu entwickeln ist), ist der Flächennutzungsplans hinsichtlich der Darstellung der Siedlungsflächen im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Bei den übrigen Wohnbauflächen sowie den Gehölzstrukturen besteht kein Anpassungsbedarf.

Abb. 2: Ausschnitt aus der wirksamen Fortschreibung des FNP, o.M.

4.2 Bebauungspläne

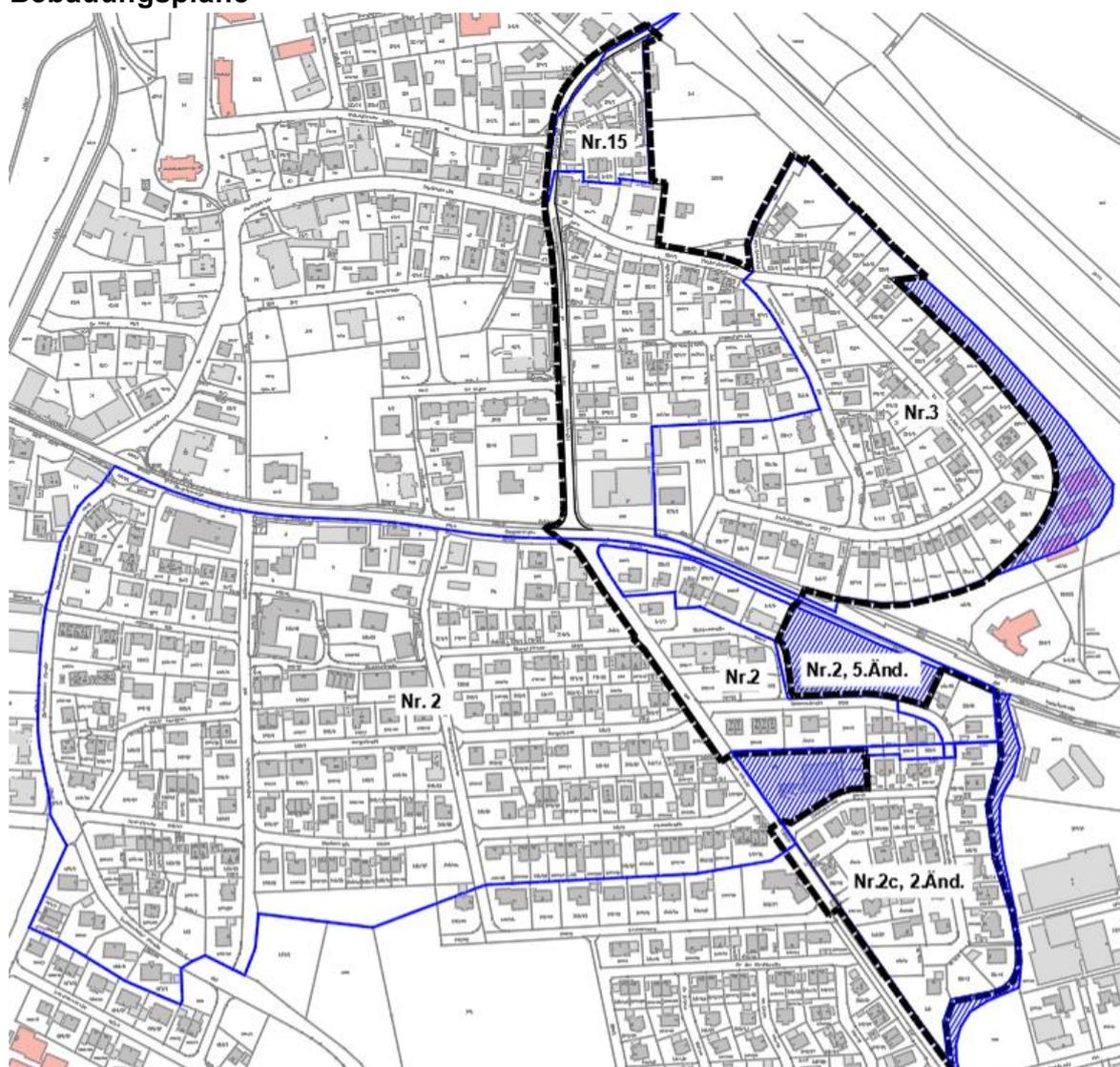


Abb. 3: Übersicht der Überschneidungen mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen, o.M.

Der Bebauungsplan „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ überschneidet sich mit den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Odelzhausen Nr. 3 (Datum d. Inkrafttretens: 16.03.1970), s. Abb. 4
5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Odelzhausen Nr. 2 für den Bereich Eichen-Lukkaer-Str. (Datum d. Inkrafttretens: 08.09.1986), s. Abb. 5
- Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet Asum-Grundstück (Datum d. Inkrafttretens: 17.12.1987), s. Abb. 6
2. Änderung des Bebauungsplanes 2c (Datum d. Inkrafttretens: 16.05.2013), s. Abb. 7
- Nr. 2 Odelzhausen-Süd (Datum d. Inkrafttretens: 13.02.1970), s. Abb. 8

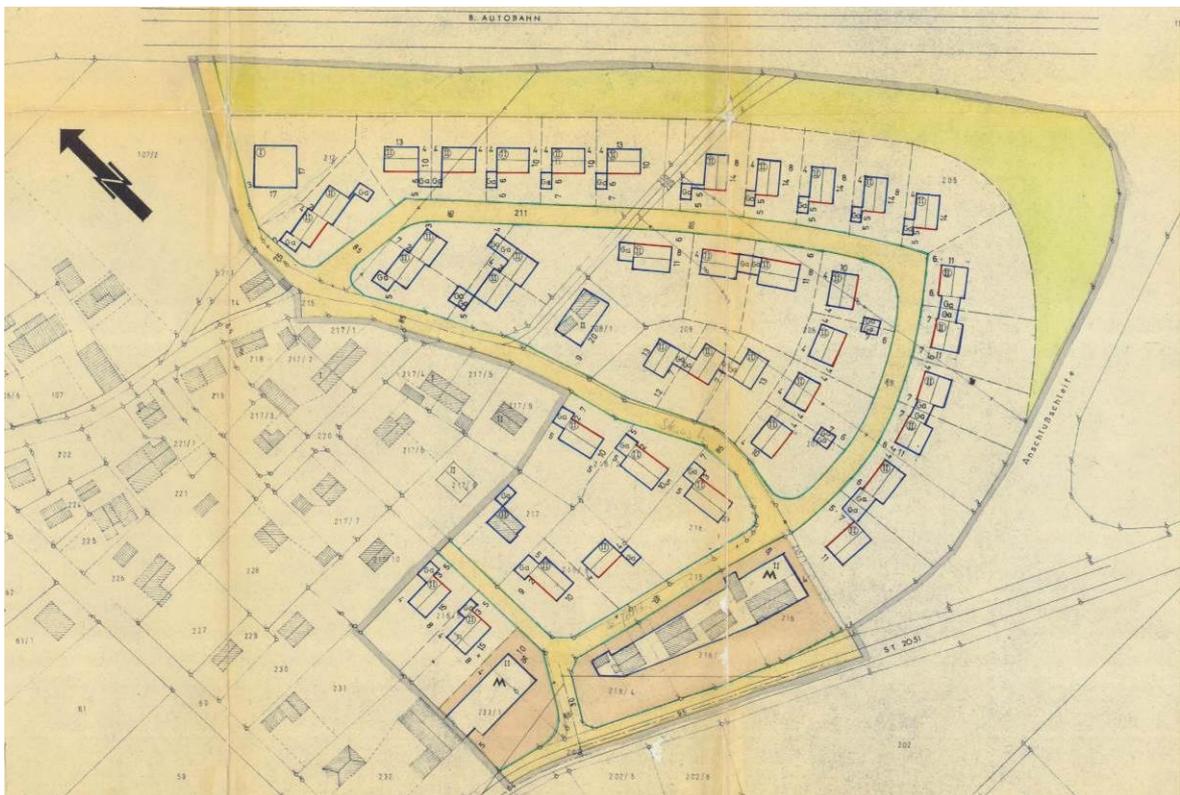
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ werden die unter a) bis d) aufgelisteten rechtskräftigen Bebauungspläne vollständig (d.h. auch in den Bereichen die sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden) aufgehoben. Um welche Bereiche es sich dabei handelt kann der Abb. 3 (blaue Schraffur) sowie auch der Planzeichnung entnommen werden.

Der oben unter e) aufgeführte rechtskräftige Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ ausschließlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben; außerhalb der vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschließlich seiner dort geltenden rechtskräftigen Änderungen, somit unverändert fort.

Bebauungsplan Odelzhausen Nr. 3:

Der Bebauungsplan Odelzhausen Nr. 3 setzt die Grundstücke im Süden, die auch an die Hauptstraße grenzen, als Mischgebiet (s. Abb. 4, hellbraun eingefärbt) und das gesamte übrige Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Mit Ausnahme eines einzigen Grundstückes im Norden, auf dem höchstens ein Vollgeschoss realisiert werden darf, sind im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse, im MI als Höchstmaß und im WA als zwingende Vorgabe, festgesetzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden sehr eng um die damals geplanten Gebäude gefasst, z.T. mit der Festsetzung von Baulinien; auch die Garagenstandorte wurde vorgegeben. Die GRZ war nicht festgesetzt, sodass hier theoretische die höchstzulässige GRZ von 0,4 der damals gültigen BauNVO galt. Aufgrund der stark eingeschränkten GFZ, die abhängig von der zulässigen Bebauung maximal zwischen 0,32 und 0,5 betragen durfte, war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der großen Grundstücke möglich.

Da sich das gesamte Plangebiet faktisch als Allgemeines Wohngebiet darstellt, wird im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Mischgebietsflächen entsprechend der faktischen Nutzung als WA festgesetzt. Zudem stimmt auch die Lage und Größe der Bestandsbauten zum Teil nicht mit den festgesetzten Baugrenzen und -linien überein, sodass hier eine Flexibilisierung erfolgen soll, die sowohl die Bestandsbauten einfängt als auch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum eröffnet. Die Garagenstandorte sollen nicht vorgegeben werden. Auch die festgesetzten Firstrichtungen werden aufgehoben.



5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Odelzhausen Nr. 2 für den Bereich Eichen-Lukkaer-Str.:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit relativ engen Baugrenzen, die sich auch über mehrere Grundstücke erstrecken, fest; auch die Garagenstandorte sind vorgegeben. Die zulässige Geschossigkeit ermöglicht Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit zwei Vollgeschossen (festgesetzt z.T. als Höchstmaß und z.T. als zwingende Vorgabe). Die GRZ war nicht festgesetzt, sodass hier theoretische die höchstzulässige GRZ von 0,4 der damals gültigen BauNVO galt. Aufgrund der stark eingeschränkten GFZ, die abhängig von der zulässigen Bebauung maximal zwischen 0,32 und 0,5 betragen durfte, war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der großen Grundstücke möglich.

Da die Baugrenzen eine Nachverdichtung stark einschränken soll hier eine Flexibilisierung erfolgen, die einen gewissen Nachverdichtungsspielraum eröffnet, der derzeit allerdings aufgrund der Bauverbotszone der St 2021 weiterhin, insb. Richtung Norden beschränkt bleibt. Die GFZ, die Garagenstandorte sowie die Firstrichtung sollen nicht mehr vorgegeben werden.

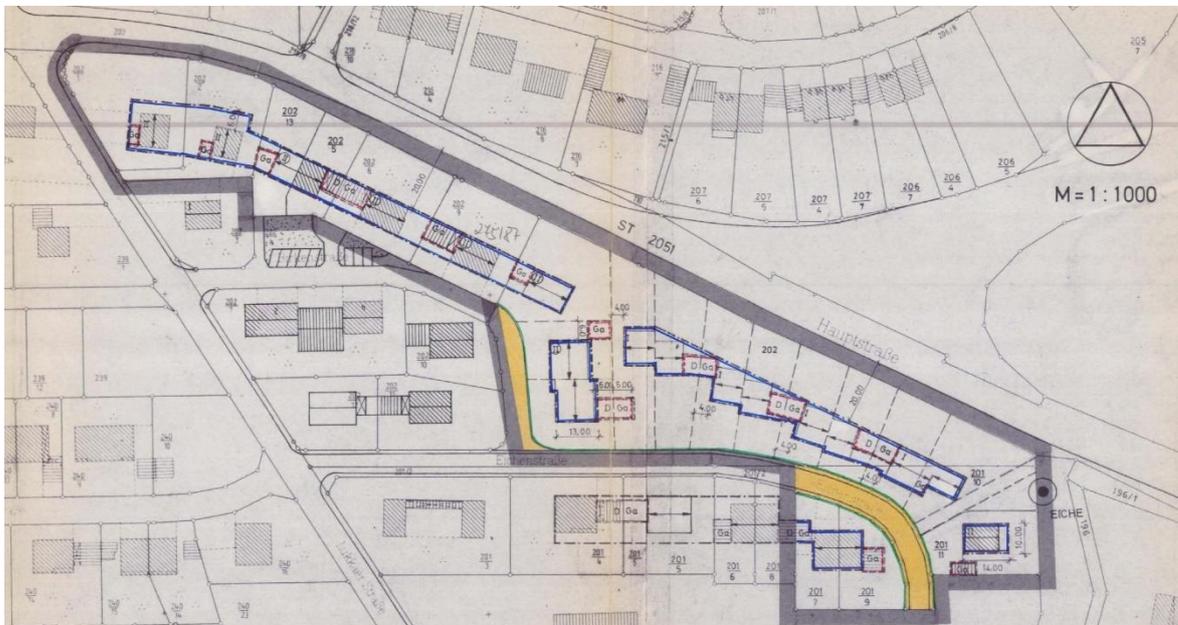


Abb. 5: 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Odelzhausen Nr. 2 für den Bereich Eichen-Lukkaer-Str., o.M.

Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet Asum-Grundstück:

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt das Plangebiet als Dorfgebiet fest mit einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer Geschossigkeit von max. II+D (Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eng gefasste Baugrenzen strikt vorgegeben, auch die Garagenstandorte sind konkret definiert. Die heutige Bebauung entspricht weitestgehend den gültigen Festsetzungen, allerdings liegt hier faktisch kein Dorfgebiet, sondern ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Aufgrund der faktischen Nutzung soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,4 festgesetzt werden. Die Baugrenzen werden geringfügig vergrößert und die Festsetzungen zu den Garagenstandorten sowie zu den Firstrichtungen werden aufgehoben.

2. Änderung des Bebauungsplanes 2c:

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c hat bereits den ursprünglichen Bebauungsplan einschl. seiner 1. Änderung aufgehoben und vollständig ersetzt und die dort geltenden Festsetzungen flexibilisiert.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes sollen Festsetzungen getroffen werden, die geringfügig mehr Baurecht ermöglichen; während beispielsweise bisher Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (ohne ausgebautes Dachgeschoss) zulässig waren, wird nun ein Ausbau des Dachgeschosses zugelassen.



Abb. 6: *Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet Asum-Grundstück, o.M.*



Abb. 7: *2. Änderung des Bebauungsplanes 2c, o.M.*

Nr. 2 Odelzhausen-Süd:

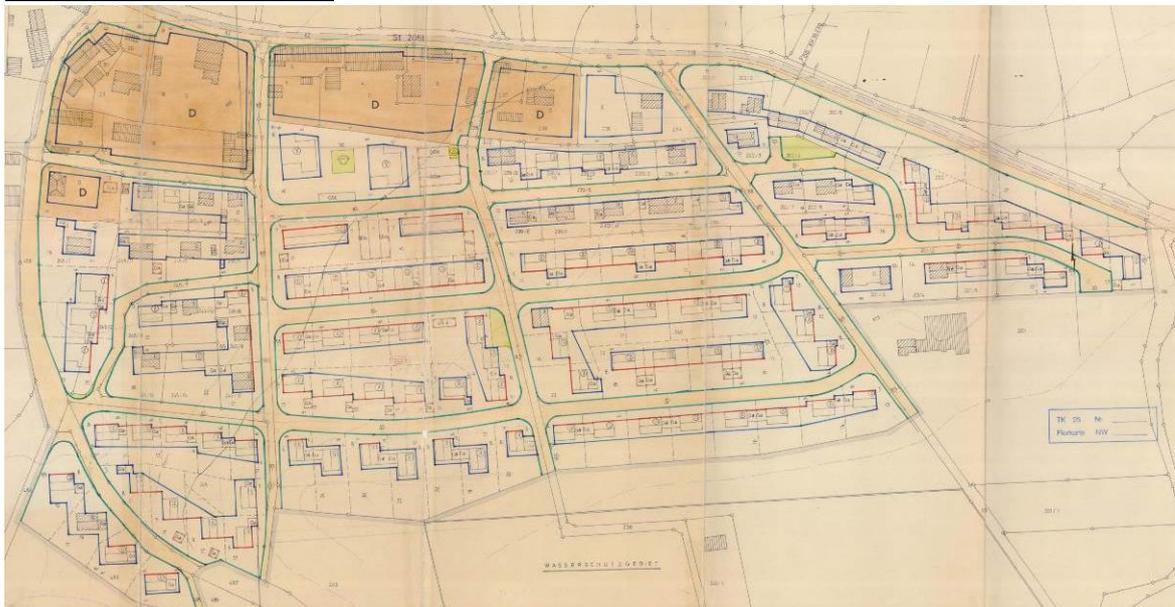


Abb. 8: *Nr. 2 Odelzhausen-Süd, o.M.*

Der Bebauungsplan Nr. 2c setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer ein bis zwei geschossigen Bebauung (z.T. als Höchstmaß und z.T. als zwingende Vorgabe) und relativ engen Baugrenzen (z.T. mit Baulinien zum Straßenraum), die auf die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ausgerichtet ist, fest. Die Bestandsbebauung weicht bereits anteilig von den überbaubaren Grundstücksflächen ab. Die GRZ war nicht festgesetzt, sodass hier theoretische die höchstzulässige GRZ von 0,4 der damals gültigen BauNVO galt. Aufgrund der stark eingeschränkten GFZ, die abhängig von der zulässigen Bebauung maximal zwischen 0,32 und 0,5 betragen durfte, war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der großen Grundstücke möglich.

Da die Baugrenzen eine Nachverdichtung stark einschränken soll hier eine Flexibilisierung erfolgen, die die Bestandsgebäude einfangen und darüber hinaus auch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum eröffnet. Zudem soll die GFZ nicht mehr vorgegeben werden, sodass auch hierdurch eine Nachverdichtung erreicht werden kann.

Angrenzende Bebauungspläne:

Das Plangebiet grenzen zudem an die im Folgenden aufgelisteten rechtskräftigen Bebauungspläne an, mit denen jedoch keine Überschneidung stattfindet, sodass diese von dem vorliegenden Bebauungsplan unberührt bleibt und unverändert fort gelten:

- Bebauungsplan Park- und Mitnahmeparkplatz Odelzhausen
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ Nr. 5 neu (einschl. seiner Änderungen)
- Bebauungsplan „Große Breiten“
- Bebauungsplan Nr. 2a an der Lukkaer Straße
- Bebauungsplan „Ortsmitte“

4.3 Sanierungssatzung

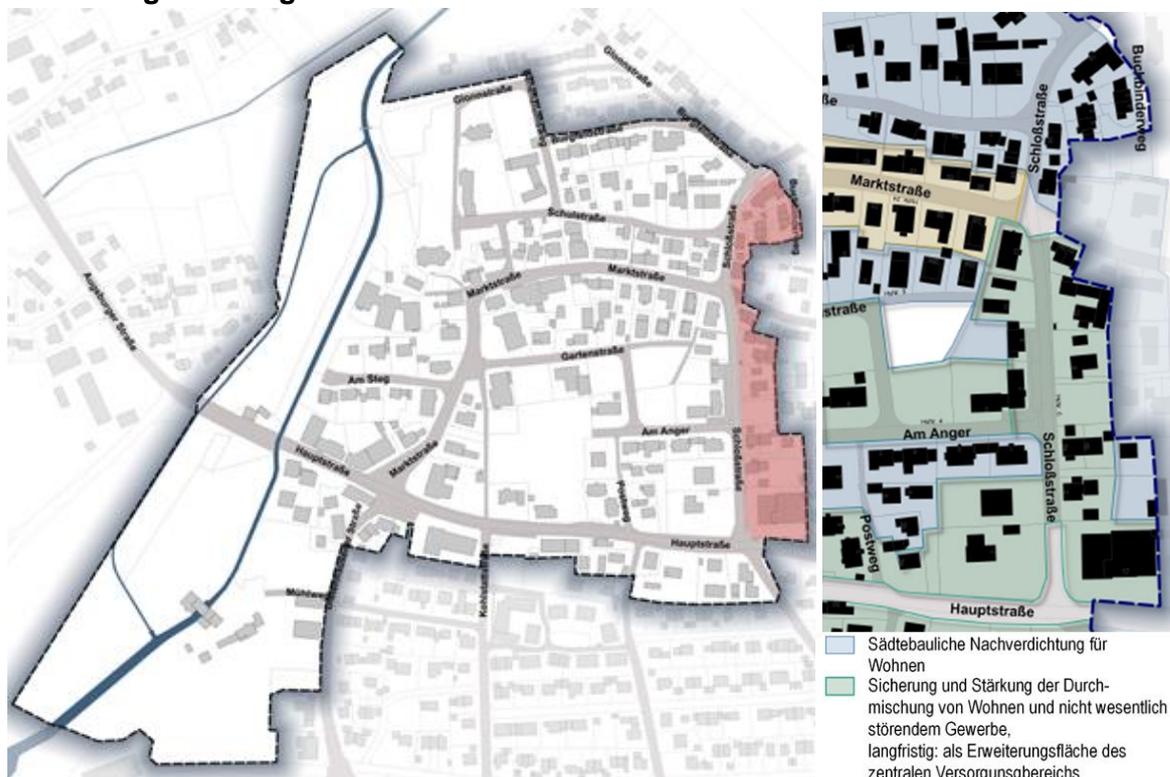


Abb. 9: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Odelzhausen Mitte“ mit roter Darstellung d. Überschneidungsbereiches m. d. Bebauungsplan „Östlich der Kreisstraße DAH 6“, o.M. (links) Ausschnitt a. d. Plan Nutzungsstruktur (Ziel) der Vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 10.03.2019, o.M. (rechts)

Die östlich der Schloßstraße angrenzende Bebauung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt anteilig innerhalb der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020, die hier eine verträgliche Nachverdichtung vorsieht. Diese gibt für Neu-/Ersatzbauten mind. 2 Vollgeschosse (ohne ausgebautes DG), max. 3 Vollgeschosse (drittes VG muss im DG liegen), eine Wandhöhe von max. ca. 9 m und die vorrangige Ausführung mit Satteldach (je nach individueller städtebaulicher Konstellation) vor.

Im Bereich nördlich der Steinfeldstraße soll eine städtebauliche Nachverdichtung der Wohnnutzung erzielt werden. Zielsetzung für den Bereich zwischen der Hauptstraße im Süden und der Steinfeldstraße im Norden ist es die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu sichern und zu stärken; langfristige Zielsetzung ist es diesen Bereich als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches auszuweiten.

5. BESTANDSSITUATION

Die faktische Nutzung innerhalb des Bebauungsplanumriffs stellt sich im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar, das überwiegend eine kleinteilige Bebauungsstruktur (Ein-/Zweifamilienhausbebauung) mit geringer Baudichte und einem hohen Anteil an Grünflächen (private Gärten) aufweist. Lediglich entlang der Schloßstraße sind einige gemischte Nutzungsstrukturen des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors (u.a. Tankstelle, Kfz-Prüfstelle, Fitnessstudio, Handyladen, Änderungsschneiderei etc.) zu finden, die dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zugeordnet werden können.

Nachfolgend werden Aussagen zu den Themen Grundstücksgrößen, Baudichte (Grundflächenzahl – GRZ), Geschossigkeit, Wohneinheiten und Dachform/-neigung getroffen, um einen Überblick über den Status Quo der städtebaulichen Bebauungsstruktur des Plangebietes und dem Nachverdichtungspotenzial zu erlangen. Als Grundlage zur Erfassung der Bestandssituation dienten zum einen die Bestandsanalyse, die im Zuge der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“ durchgeführt wurde, und zum anderen die Bestandsanalyse, die eigens von der Gemeinde beauftragt wurde, um sich einen Überblick über die bauliche Situation innerhalb der Baugebiete des Hauptortes, die mehrheitlich in den 1970er und 1980er Jahren entstanden sind, und deren Nachverdichtungspotenzial zu verschaffen. Die Begehungen fanden im Sommer 2019 statt. Da zwischenzeitlich auf einigen Grundstücken bereits Nachverdichtungsvorhaben umgesetzt wurden, kann es zu geringfügigen Diskrepanzen zwischen der heutigen Ist-Situation und den Angaben der Bestandsaufnahmen geben; diese betreffen lediglich einzelne Grundstücken und haben keinen relevanten Einfluss auf das Gesamtergebnis der Bestandsaufnahme.

5.1 Grundstücksgrößen

Bedingt durch die Größe des Plangebietes liegen differenzierte Grundstücksgrößen vor; diese weisen Größe von ca. 170 m² bis ca. 2.140 m² im künftigen WA bzw. ca. 3.050 m² im künftigen MU. Die Ermittlung macht aber auch deutlich, dass rund 50 % der Grundstücke eine Größe von über 700 m² aufweisen und damit grundsätzlich potenzielle Nachverdichtungsflächen sein können.

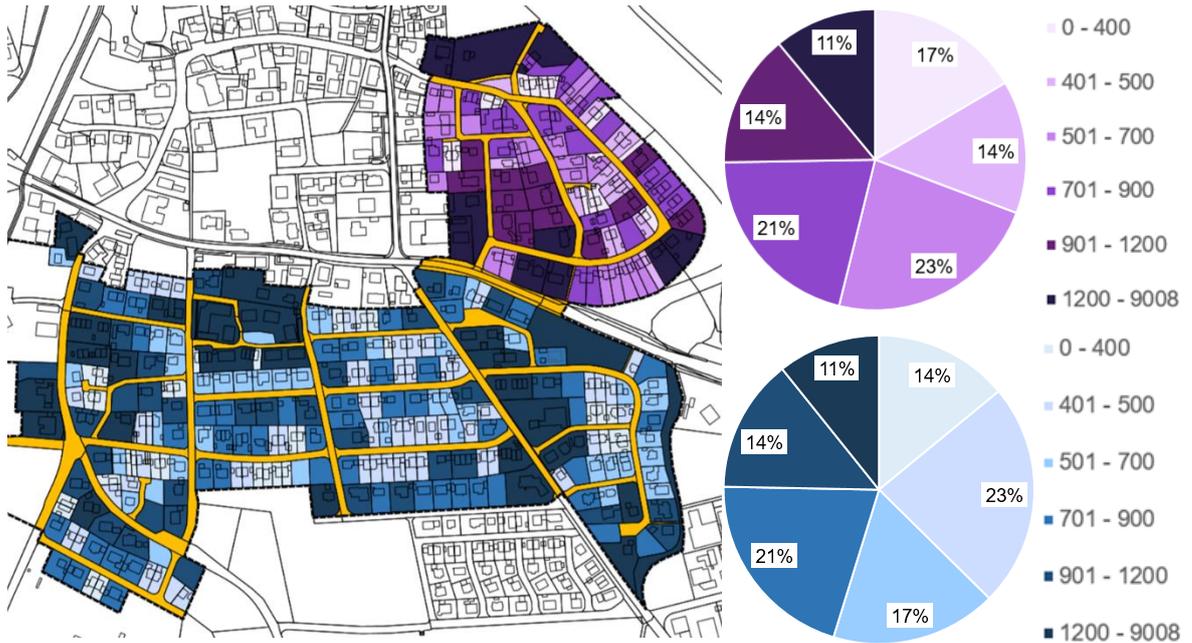


Abb. 10: Grundstücksgrößen - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

5.2 Baudichte (Grundflächenzahl – GRZ)

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde im Plangebiet weitestgehend zweigeteilt erhoben. Zum einen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich ausschließlich durch die Überbauung mit Hauptgebäuden (einschl. der zugehörigen Terrassen) ergibt, erhoben. Zum anderen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich durch die versiegelten Flächen insgesamt – also durch Haupt- und Nebengebäude sowie die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – ergibt, erhoben.

Die Erhebung der Haupt- und Nebengebäude beruht auf der Auswertung der Digitalen Flurkarte. Die Ermittlung Terrassen und der versiegelten Flächen beruht auf Luftbildauswertungen, sodass die hier ermittelten Werte teilweise geringe Abweichungen gegenüber den tatsächlich vorhandenen Werten aufweisen können.

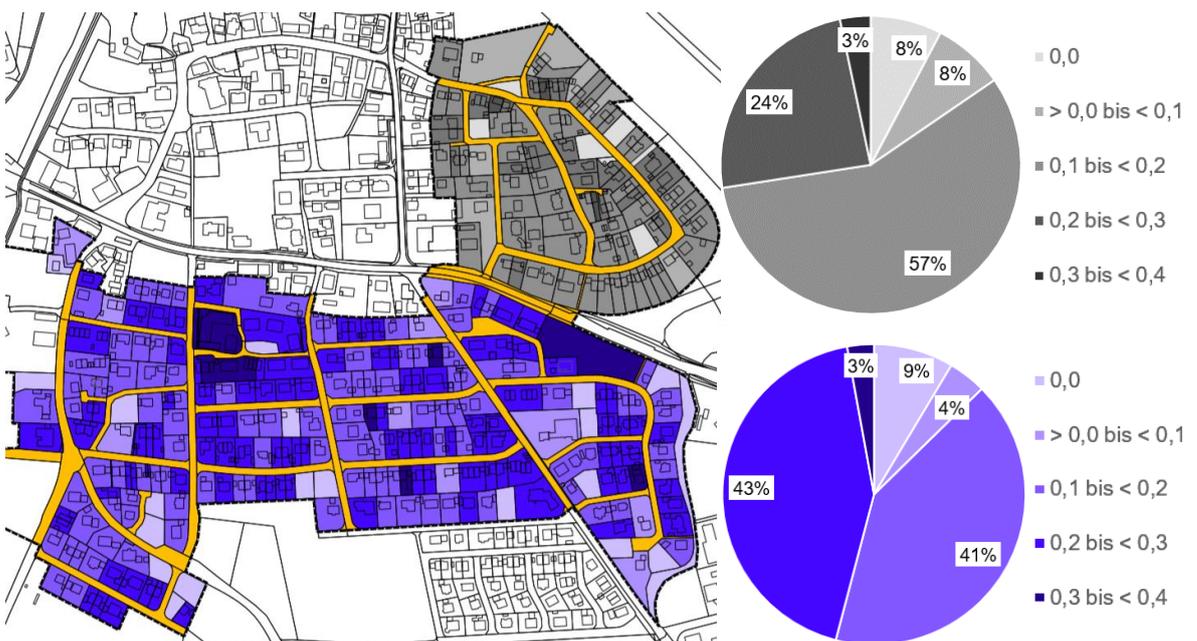


Abb. 11: GRZ I (durch Hauptgebäude einschl. der zugehörigen Terrassen überbaute Grundstücksflächen) - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

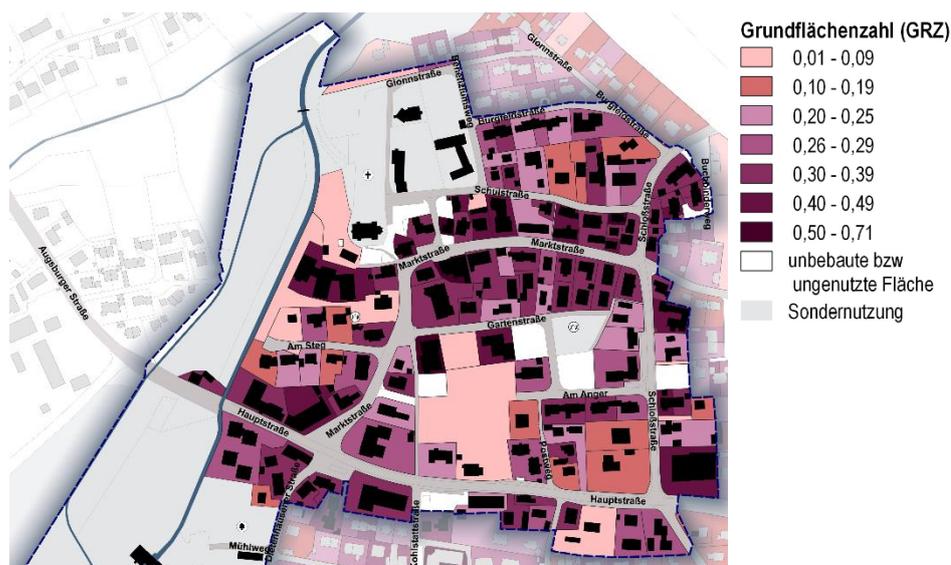


Abb. 12: GRZ I (durch Haupt-/Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überbaute Grundstücksflächen) - Bestandsanalyse d. VU „Odelzhausen Mitte“, o.M.

Die reine Betrachtung der GRZ I ergibt, dass im nördlichen Plangebiet etwa 75 % und im südlichen Plangebiet etwas über 50 % der Grundstücke eine GRZ I von unter 0,2 und die restlichen Grundstücke (mit einigen wenigen Ausnahmen) eine GRZ I von unter 0,3 aufweisen. Das bedeutet, dass bei diesen Grundstücken weniger als 20 % bzw. 30 % der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden (einschl. den zugehörigen Terrassen) überdeckt sind. Nur wenige Grundstücke weisen eine höhere Baudichte (von bis zu 0,4 bzw. 0,5 entlang der Schloßstraße) auf und schöpfen damit das gemäß BauNVO höchstzulässige Maß innerhalb eines WA, dass bei 0,4 liegt aus; das gemäß BauNVO zulässige Höchstmaß eines MU, dass bei 0,8 liegt, ist bisher nicht ausgeschöpft.

Die Ermittlung der GRZ I macht deutlich, dass die Grundstücke im Plangebiet ein hohes Maß an Nachverdichtungspotenzial aufweisen, da die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und möglicher Bebauung sehr groß ist.

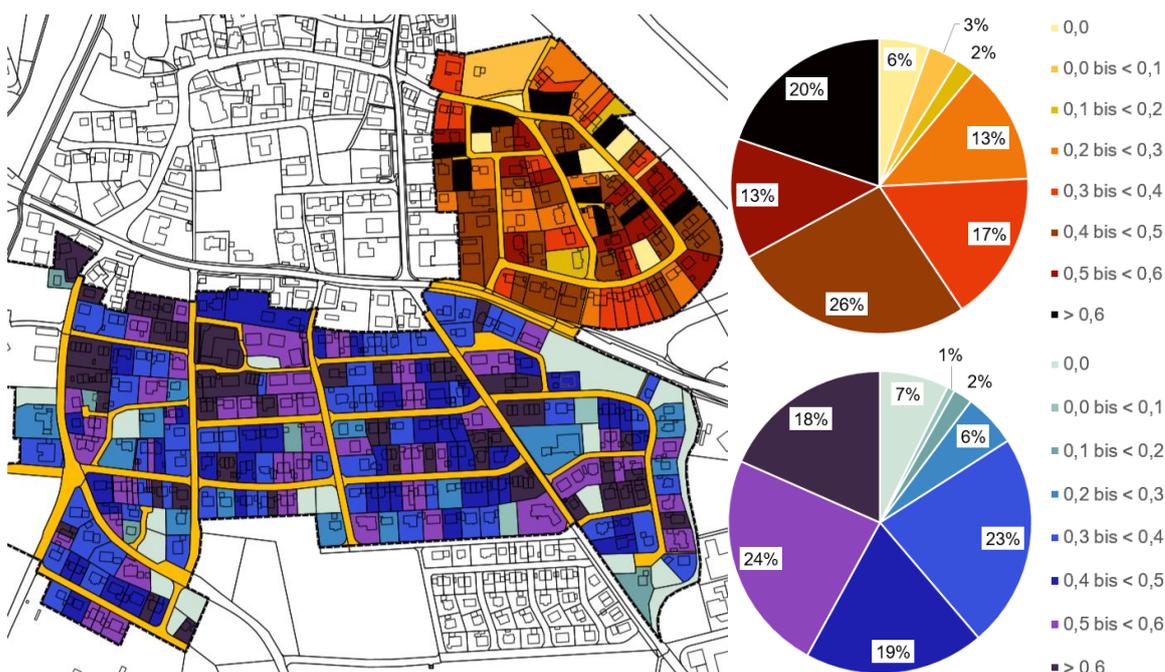


Abb. 13: GRZ I + GRZ II (durch Haupt-/Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überbaute Grundstücksflächen) - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

Bei Betrachtung der gesamten versiegelten Grundstücksfläche die von Haupt- und Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überdeckt und unterbaut wird, macht deutlich, dass bei etwa 80 % der Grundstücke im Plangebiet eine GRZ von unter 0,6 vorliegt. D.h. dass bei diesen Grundstücken weniger als 60 % der Grundstücksfläche mit den o.g. baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut ist; die Hälfte davon entfällt auf eine GRZ von unter 0,4. Die restlichen 20 % weisen eine Bebauung von mehr als 60 % der Grundstücksfläche (GRZ > 0,6) auf, davon weisen zwei der Grundstücke im Plangebiet eine nahezu vollständige Flächenversiegelung auf; diese befinden sich beide im künftigen MU. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades sind keine Konzentrationsbereiche erkennbar, d.h. die Grundstücke mit geringer bzw. hoher Versiegelung verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Plangebiet.

5.3 Geschossigkeit

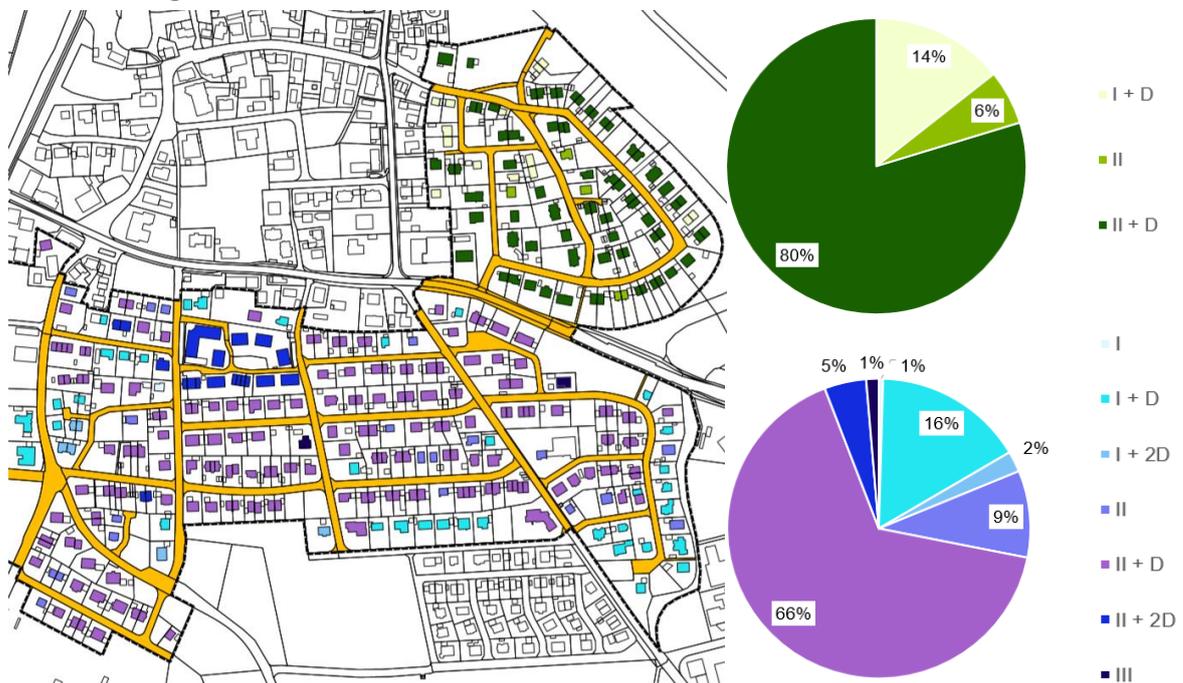


Abb. 14: Anzahl der Vollgeschosse - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

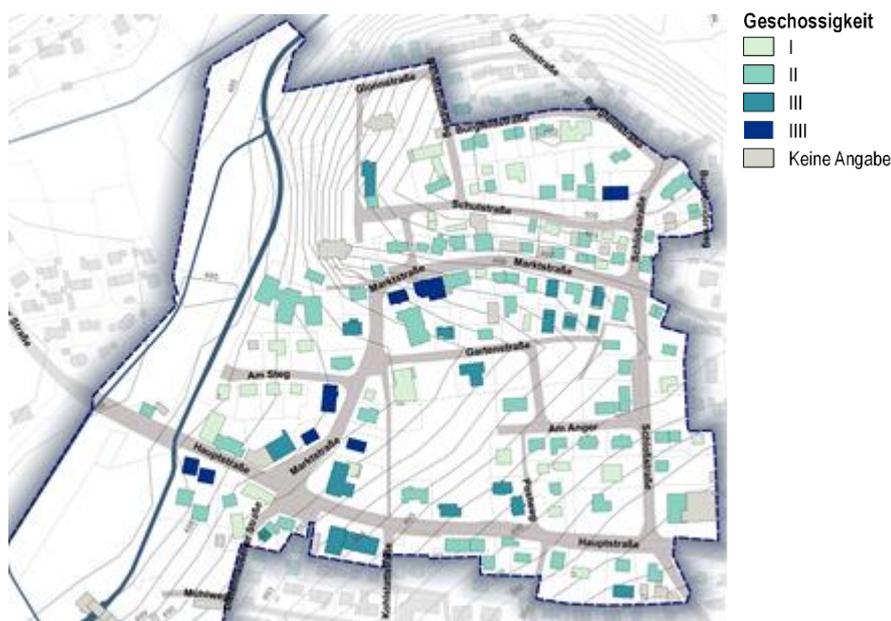


Abb. 15: Anzahl der Vollgeschosse - Bestandsanalyse d. VU „Odelzhausen Mitte“, o.M.

Die Erhebung der Geschossigkeit beruht ausschließlich auf der äußerlichen Inaugenscheinnahme der Gebäude, sodass keine genaue Kenntnis darüber besteht, ob es sich bei den Dachgeschossen der Gebäude um ausgebaute Vollgeschosse handelt oder nicht.

Der überwiegende Anteil der Gebäude im Plangebiet (etwa zwei Drittel) weist eine Geschossigkeit von II+D auf. Mit Ausnahme eines Wohngebäudes im südlichen Plangebiet bei dem es sich um einen erst kürzlich fertiggestellten Neubau mit drei Vollgeschosse handelt, weist das restliche Drittel der Gebäude eine geringere Geschossigkeit (I+D und II) auf. Auch bei der Verteilung der Geschossigkeit sind keine Konzentrationsbereiche erkennbar.

5.4 Wohnungen je Wohngebäude

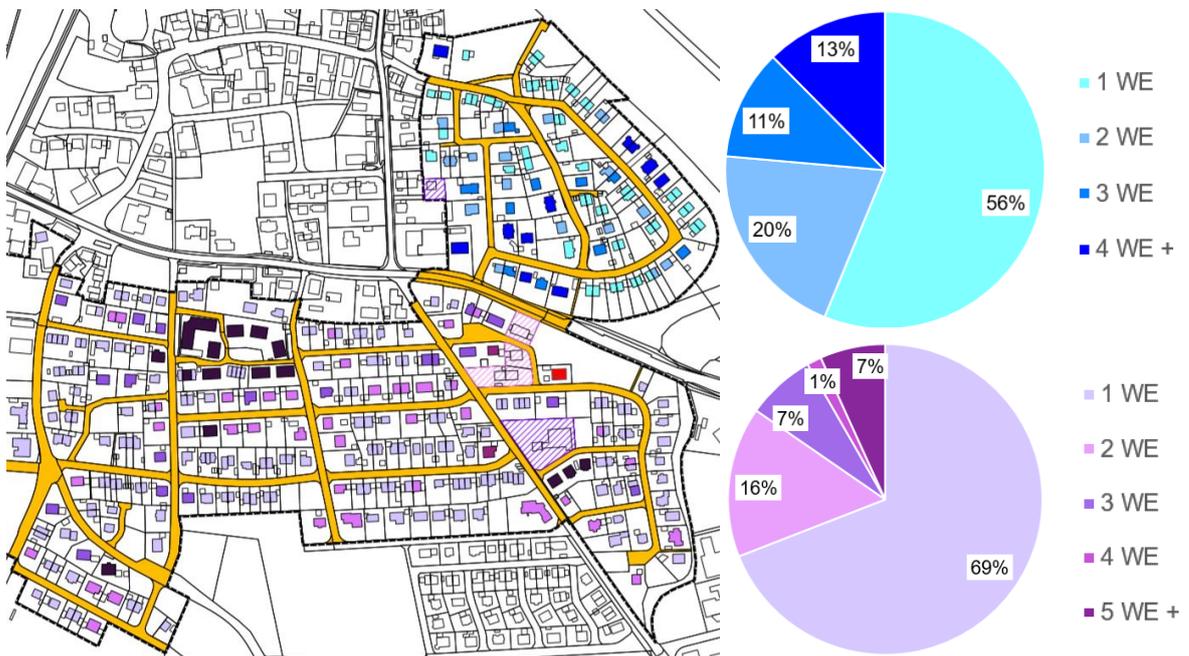


Abb. 16: Anzahl der Wohneinheiten - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.



Abb. 17: Anzahl der Wohneinheiten - Bestandsanalyse d. VU „Odelzhausen Mitte“, o.M.

Die Wohnnutzung im Plangebiet verteilt sich mehrheitlich auf die Gebäudetypen ‚Einfamilienhaus‘, ‚Zweifamilienhaus‘ und ‚Doppelhaus‘ auf. Somit ist der Gebäudetyp ‚Mehrfamilienhaus‘ in einem geringeren Umfang vorzufinden. Der Gebäudetyp ‚Reihenhaus/ Hausgruppe‘ ist nur ein Mal im Plangebiet vorzufinden, allerdings liegt hier keine Realteilung vor. Der Anteil der Gebäude mit lediglich einer Wohnung dominiert derzeit mit etwa 60 % das Plangebiet. Die Gebäude mit zwei Wohnungen bzw. mit drei und mehr Wohnungen sind mit jeweils ca. 20 % in gleichem Maße vertreten. Bei den Mehrfamilienhäusern überwiegen drei bis vier Wohnungen je Wohngebäude. Lediglich drei Mehrfamilienhäuser im Plangebiet weisen jeweils sechs Wohnungen auf; diese befinden sich all auf einem Grundstück an der Lindenstraße. Die Wohngebäude der Wiege wurden bei der Betrachtung der Wohneinheiten außer Acht gelassen, da es sich hierbei um eine Sonderform des Wohnens handelt. Sowohl die Gebäudetypen als auch die Anzahl der Wohnungen verteilen sich ohne erkennbare Konzentrationsbereiche gleichmäßig über das gesamte Plangebiet.

5.5 Dachformen und -neigungen

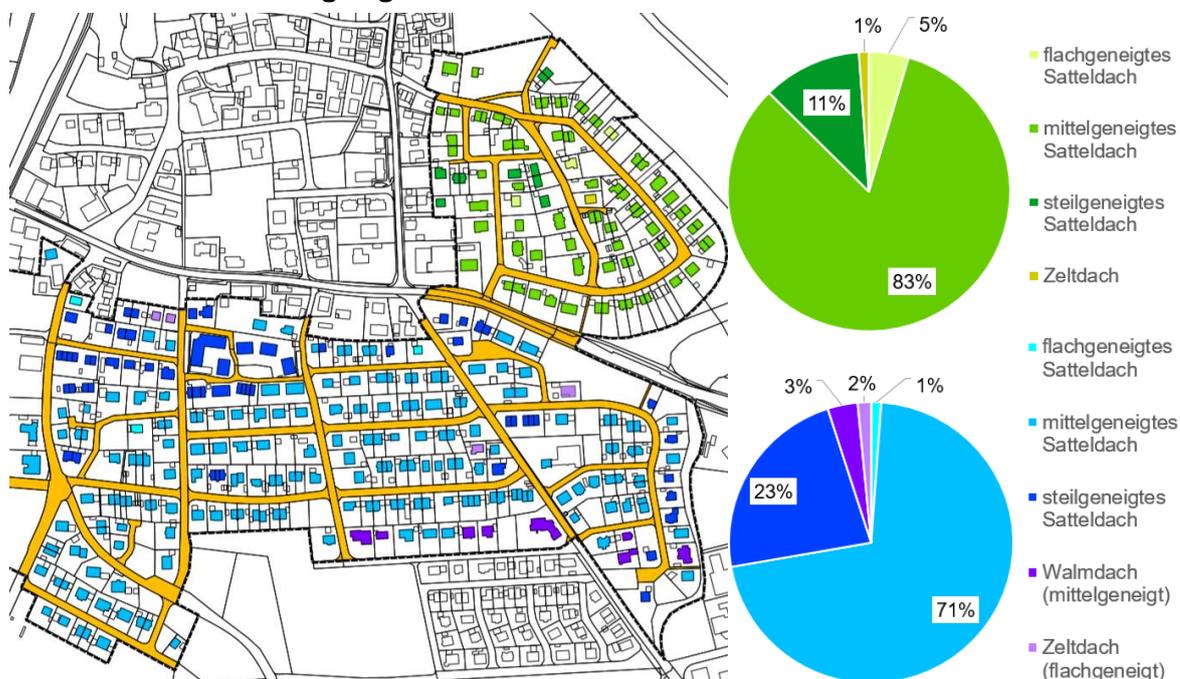


Abb. 18: Dachformen und -neigungen - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

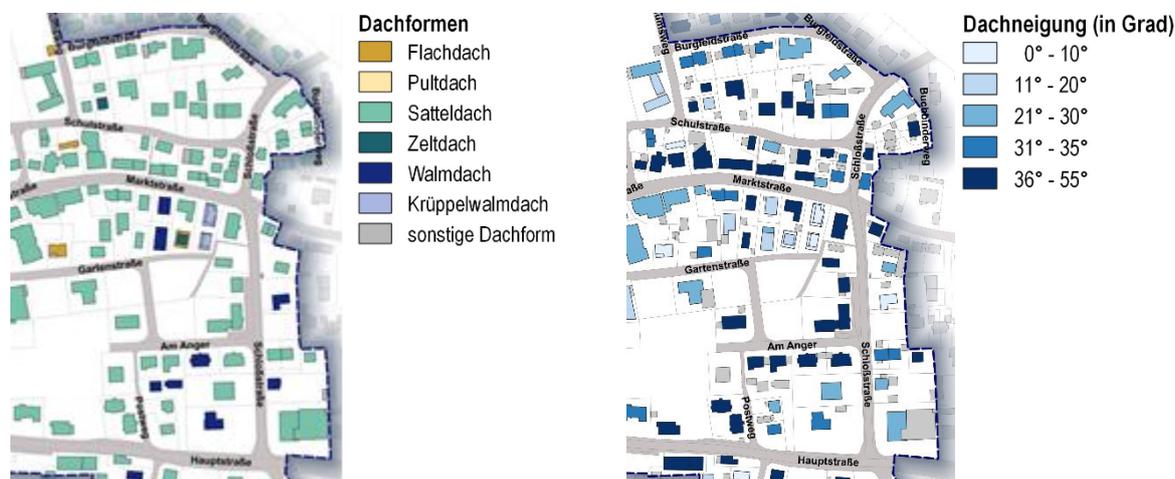


Abb. 19: Dachformen und -neigungen - Bestandsanalyse d. VU „Odelzhausen Mitte“, o.M.

Die Dachlandschaft im Plangebiet wird mit 97 % vom Satteldach bestimmt. Dabei überwiegt das mittelsteilgeneigte Satteldach mit Abstand, gefolgt vom steilgeneigten Satteldach; das flachgeneigte Satteldach ist nur in geringerer Anzahl vertreten. Die restlichen ca. 3 % der Gebäude im Plangebiet wurden mit Walm- oder Zeltdach ausgeführt.

5.6 Fazit

Die Bestandsanalyse macht deutlich, dass die Grundstücke innerhalb des Plangebietes, insb. bedingt durch die strikten Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne, noch Potenzial zur baulichen Nachverdichtung aufweisen. Die Nachverdichtung kann sowohl in der Fläche (z.B. durch Ausschöpfung der GRZ) als auch in der Höhe (z.B. durch Aufstockung der Gebäude und Erhöhung der Anzahl an Wohnungen) erfolgen. Da es sich um Baugebiete älteren Datums handelt, ist es wahrscheinlich, dass Nachverdichtungsmaßnahmen im Rahmen von Generationenwechseln sukzessiv erfolgen.

6. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

6.1 Landes- und Regionalplanerische Ziele

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes steht mit den übergeordneten landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da mit der innerörtlichen Nachverdichtung insbesondere

- die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich verringert wird,
- die Versiegelung von Freiflächen gering gehalten wird,
- eine Zersiedlung der Landschaft verhindert wird und
- der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung besondere Bedeutung zukommt.

6.2 Städtebauliche Ziele

Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umganges mit Grund und Boden ist die Gemeinde Odelzhausen bestrebt, die noch verfügbaren Flächen im Innenbereich optimal zu nutzen sowie auf den bereits bebauten zum Teil sehr großzügig geschnittenen Grundstücken der Baugebiete aus den 1970er und 1980er Jahren mit sehr restriktiven Baurecht die Möglichkeit zur Nachverdichtung schaffen.

Durch die erneute Überplanung des Gebietes soll primär eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, die den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen gerecht wird, ermöglicht werden.

Ziele der Planung sind:

- Maßvolle Nachverdichtung (sowohl in der Fläche als auch in der Höhe) durch Flexibilisierung der Festsetzungen, u.a. durch Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), Erhöhung der Geschossigkeit und der Wohneinheiten.
- Stärkung des Wohnstandortes Odelzhausen durch Schaffung der Möglichkeit zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern (und damit auch von Miet- und Eigentumswohnungen) in räumlicher Nähe zur Ortsmitte.
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden durch

- Nutzung von bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der unversiegelten und unerschlossenen Landschaft im Außenbereich und
- Begrenzung der oberirdischen Stellplätze, um insb. bei Neubauvorhaben von Mehrfamilienhäusern die Realisierung von Tiefgaragen zu fördern und den Versiegelungsgrad zu verringern.
- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Odelzhausen in Anlehnung an die Ziele der Sanierungssatzung (Ausweisung eines Urbanen Gebietes).
- Erhalt der Eingrünung im Osten des Plangebietes.
- Gewährleistung einer angemessenen Verhältnismäßigkeit zwischen Bebauung und Freiflächen durch die Kopplung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude an die Grundstücksgröße und der Beschränkung von oberirdischen Stellplätzen.
- Bestrebung den Verknüpfungsbereich entlang der Staatsstraße St 2051 in einen Erschließungsbereich zu ändern, um durch den damit verbundenen Wegfall der Bauverbotszone mehr nutzbares Bauland zur Schaffung von Wohnraum zu generieren
- Optimierte Berücksichtigung der Anforderungen an einen energiesparenden Wohnungsbaustandard.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden entsprechend einer verträglichen innerörtlichen Nachverdichtung die derzeit noch gültigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in Anlehnung an die Bestandsbebauung flexibilisiert. Sofern die textlichen Festsetzungen nichts anderes bestimmen, treten diese erst bei einer Neubebauung, einer Ersatzbebauung oder einer Aufstockungen von Hauptbaukörpern in Kraft.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird nahezu das gesamte Plangebiet entsprechend der faktisch vorhandenen Nutzung, die auch künftig beibehalten werden soll, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einzig die Grundstücke zwischen Schloßstraße im Westen, Steinfeldstraße im Norden und Hauptstraße im Süden werden entsprechenden der hier anteilig schon vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen sowie entsprechend der Zielsetzung der Fortschreibung der Sanierungssatzung „Ortsmitte“ als Urbanes Gebiet (MU) und festgesetzt. Mit der Festsetzung soll das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzten Urbanen Gebiet erweitert und die Ortsmitte von Odelzhausen insgesamt gestärkt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Anzahl an Vollgeschossen.

Zur Förderung einer innerörtlich Nachverdichtung, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird die GRZ entsprechend der Obergrenzen der BauNVO im WA mit max. 0,4 und im MU mit max. 0,8 festgesetzt. Im WA wird zudem die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% zugelassen. Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) die festgesetzte GRZ bis zu einem

Wert von 0,8 zu überschreiten. Dies dient insb. der Realisierung von Mehrfamilienhäusern, die gemäß Stellplatzsatzung mehr als acht Stellplätze nachweisen müssen. Mit dieser Festsetzung soll unter Aufrechterhaltung oberirdischer Grün- und Versickerungsflächen ein verdichteter Wohnungsbau gefördert werden.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird die Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet auf drei Vollgeschosse erhöht. Dabei wird bestimmt, dass im WA das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss und im MU auch als an allen vier Gebäudeseiten zurückversetztes Staffelgeschoss realisiert werden darf. Wie der Bestandsaufnahme (s. Pkt. 5.3) entnommen werden kann, orientiert sich die Festsetzung an der im Großteil des Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung, die eine Geschossigkeit von II+D aufweist, sodass eine maßvolle vertikale Nachverdichtung sichergestellt ist. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen im MU orientiert sich an den in der Ortsmitte bereits realisierten Neubauten mit Staffelgeschossen, wie z.B. an der Marktstraße 28 und 28a. Auch wenn im Plangebiet derzeit keine Gebäude mit Staffelgeschoss vorhanden sind, erscheint die Zulässigkeit entlang der Schloßstraße, entlang der die Nutzungsdurchmischung entsprechend der Sanierungssatzung gestärkt werden soll, als städtebaulich darstellbar.

7.3 Bauweise, Grenzabstände

Entsprechend der bestehenden und auch künftig beabsichtigten Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Neben der Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus werden auch Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und Hausgruppen mit höchstens einer Wohnung je Wohngebäude zugelassen.

Um bei einer Nachverdichtung, trotz der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, keinen übermäßigen Mehrverkehr im Baugebiet zu generieren, wurde die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt.

Sowohl zur Erhaltung des Ortsbildes der Baugebiete und der Wohnqualität im Plangebiet als auch im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und des sozialen Wohnfriedens werden trotz der gewünschten Nachverdichtung die Abstandsflächen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO im gesamten Plangebiet mit 1 H (einschl. dem 16m-Privileg) festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ermöglichung der gewünschten Nachverdichtung werden die bisher sehr engen Bauräume, die durch Baugrenzen und -linien für Hauptgebäude und z.T. auch für Garagen vorgegeben waren und von denen bereits im Bestand abgewichen wird, durch großflächige Baugrenzen ersetzt.

Entlang der das Gebiet in Ost-West-Richtung querenden Hauptstraße, die als Staatsstraße qualifiziert ist, befindet sich zwischen der Autobahnanschlussstelle östlich des Plangebietes und der Einmündung in die Steinfeldstraße innerhalb des Plangebietes ein sogenannter Verknüpfungsbereich. Solange der Verknüpfungsbereich aufrechterhalten bleibt, ist weder eine Bebauung innerhalb der Bauverbotszone noch eine Erschließung der Grundstücke von der Hauptstraße aus zulässig. Sollte der Verknüpfungsbereich künftig zu einem Erschließungsbereich umgewandelt werden, entfällt die Bauverbotszone, sodass eine Bebauung in einem geringeren Abstand zur Hauptstraße sowie eine zusätzliche Erschließung der Grundstücke von der Hauptstraße aus zulässig ist, da dies der Charakteristik eines Erschließungsbereiches entspricht. Mit Umwandlung vom Verknüpfung- zum Erschließungsbereich erhalten die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 202/5,

202/6, 202/9, 202/13, 216/4, 216/5, 216/10 somit mehr Baurecht. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 201/10, 201/35 und 216/7, die ebenfalls innerhalb des Verknüpfungsbereiches liegen, erhalten kein zusätzliches Baurecht, da dies der Zielsetzung zur Erhaltung der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Hauptstraße widersprechen würde. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen Stellplätze und Garagen (einschl. Tiefgaragen und Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu errichten. Gleichzeitig wird aber auch die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf höchstens acht beschränkt. Diese Festsetzung bewirkt, dass der Stellplatznachweis von Mehrfamilienhäusern mit einem Bedarf von mehr als acht Stellplätzen in einer Tiefgarage erfolgen muss. Dies gilt auch wenn das Grundstück grundsätzlich groß genug wäre, um die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachweisen zu können. Mit dieser Beschränkung sollen trotz der möglichen Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern oberirdische Grün- und Versickerungsflächen aufrechterhalten werden.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die bisher zum Teil sehr restriktiven Festsetzungen zur Gebäude- und Dachgestaltung werden flexibilisiert. Anlehnend an die Bestandbebauung im Plangebiet sowie dessen räumlichen Umfeld werden bei Hauptgebäuden, die ohne Staffelgeschoss ausgeführt werden, ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen. Bei Hauptgebäuden, die mit Staffelgeschoss ausgeführt werden (dies betrifft ausschließlich das MU), werden hingegen ausschließlich Flachdächer mit bis zu 5° zugelassen. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstigen Nebengebäude können sowohl als Sattel-, Walm- oder Flachdach ausgebildet werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, um trotz zahlreichen Flexibilisierungen eine Integration der Neubauten ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen zu können. Aus selbigem Grund werden für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen und für die Dacheindeckung zudem ein Farbspektrum vorgegeben. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, wird aber auch eine Dachbegrünung zugelassen.

Der Gemeinderat hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, um künftig einheitliche Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen machen zu können. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung entsprechen diesem Beschluss.

7.6 Bodenschutz / Artenschutz / Grünordnung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes innerörtliches Gebiet handelt, wurden keine Neupflanzungen festgesetzt. Es wurde aber festgesetzt, dass die bestehende randlichen Gehölzstrukturen im Osten des Plangebietes zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen sind. Zur Vermeidung eines Tötungs- und Schädigungsverbots nach § 44 BNatSchG wurde lediglich festgesetzt, dass Baumfällungen auf im Winterhalbjahr und somit außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Stellplätze und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen.

Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1749 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auch in dessen räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, sowie von Erdwärmekollektoranlagen ist im gesamten Plangebiet möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen, der ebenfalls einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, ist auf etwa 3/4 des südlichen Plangebietes möglich, auf etwa 1/4 des nördlichen Plangebietes ist der Einsatz hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	144.758 m ²
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	109.662 m²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	64.659 m ²
<i>überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) nach Entfall des Verknüpfungsbereiches</i>	<i>66.809 m²</i>
davon: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8.360 m ²
▪ Urbane Gebiet (MU)	8.665 m²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	7.831 m ²
▪ Bestehende Straßenverkehrsfläche	26.432 m²