GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Ebertshausen "An der Kirche"

Gmkg. Ebertshausen

- A) PLANZEICHNUNG
- **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C) BEGRÜNDUNG
- D) VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 22.02.2024

Projektnummer: 23006

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Tel: 0821 / 508 93 78 0 Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄ	PRÄAMBEL 3		
A)	PLANZEICHNUNG	5	
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8	
\$ 1 \$ 2 \$ 3 \$ 4 \$ 5 \$ 6 7 8 8 9 8 9 8 9 8 9 8	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise, Grenzabstände Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen Anforderungen an Wohngebäude Gestaltungsfestsetzungen Abgrabungen und Aufschüttungen Ver- und Entsorgung Grünordnung / Bodenschutz Inkrafttreten	9	
§ 10	TLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14	
1. 2. 3. 4. 5. 6.	Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste Ver- und Entsorgung Grundwasser Immissionsschutz Kommunale Abfallwirtschaft CO2-Einsparung Denkmalschutz	. 15 . 15 . 15 . 15 . 15	
C)	BEGRÜNDUNG	17	
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9.	Anlass der Planung	. 17 . 18 . 18 . 19 . 21 . 22	
D١	VERFAHRENSVERMERKE	25	

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBI. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBI. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S. 385) geändert worden ist, folgende

2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche"

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche" der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2024.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

- A) Planzeichnung
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

<u>Hinweis</u>: Die Planzeichnung wird ausschließlich im Bereich der Fl.Nr. 31/8 geändert. Darüber hinaus bleibt die mit Bekanntmachung vom 27.04.2012 rechtskräftig gewordene Planzeichnung zum Bebauungsplan Ebertshausen "An der Kirche" von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

- B) Textliche Festsetzungen mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung
- D) Verfahrensvermerke

Hinweis für die textlichen Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten ersetzt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche" innerhalb ihres Änderungsbereichs, der die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11 und 32 umfasst, die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) voll inhaltlich. Außerhalb des Änderungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) sowie die rechtskräftige 1. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.04.2021) unverändert fort.

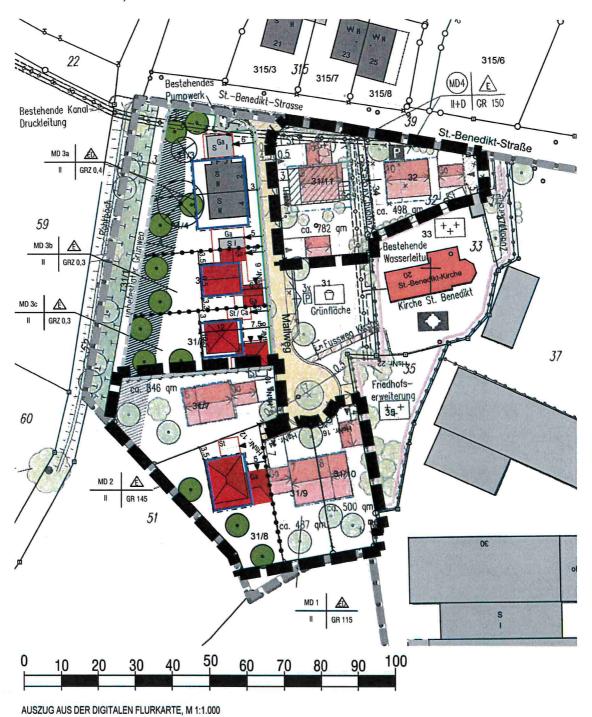
Hinweis für die planzeichnerischen Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten ersetzt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche" ausschließlich im Bereich der Fl.Nr. 31/8 die planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) voll inhaltlich.

Für die darüberhinausgehenden Fl.Nrn. 31/7, 31/9, 31/10, 31/11 und 32 innerhalb des Änderungsbereichs sowie außerhalb des Änderungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung gelten der rechtskräftige Bebauungsplan (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) sowie die rechtskräftige 1. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.04.2021) unverändert fort.

A) PLANZEICHNUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche" umfasst vollständig die Grundstücke mit den FI.Nrn. 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 32 und 34 der Gmkg. Ebertshausen in der Gemeinde Odelzhausen. Die Planzeichnung zur vorliegenden 2. Änderung wird ausschließlich im Bereich der FI.Nr. 31/8 geändert; darüber hinaus gilt innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) unverändert fort.



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO MD

Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



Zulässig sind Einzelhäuser



Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Zu pflanzender Baum (gemäß § 9 (3) 1. der textlichen Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

or was in light

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Ebertshausen - An der Kirche"

Ga / St

Flächen für Garagen (Ga) / Stellplätze (St), mit Zufahrtsrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

31/5

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude

Bemaßung in Meter

Mit Leitungsrechten belastetete Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans "Ebertshausen - An der Kirche"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen

Bebauungsplans "Ebertshausen - An der Kirche"



Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sowie die Bepflanzung von nicht heimischen und standortgerechten Gehölzen, wie z.B. alle Arten von Nadelgehölzen sind im gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.



Satteldach mit Hauptfirstrichtung



Flächen für Garagen, mit Zufahrtsrichtung

Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Anstatt Garagen können auch Carports errichtet werden. Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

St

Stellplatzflächen



Öffentlicher Weg mit versickerungsfähiger Oberfläche (wie z.B. Kiesbelag)



Sichtflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben. Ebenso dürfen dort keine verfahrensund anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Parkplatz; für dieses Grundstück ist eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz zulässig.



Bestehender Laubbaum, nicht zwingend zu erhalten



Bestehender Nadelbaum



Bestehender Nadelbaum, nicht zwingend zu erhalten



Bestehendes Gehölz



Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Bestehende unterirdische Leitung mit bestehendem Leitungsrecht

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Dorfgebiet (MD)

gem. § 5 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als MD 1, MD 2 und MD 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- c) sonstige Wohngebäude,
- d) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 3. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) sonstige Gewerbebetriebe,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen,
 - f) Vergnügungsstätten.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche (GR)

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

- 1. Die folgenden Höchstwerte für die GR der Hauptgebäude dürfen nicht überschritten werden:
 - a) im MD 1

max. 115 m²

b) im MD 2

max. 145 m²

c) im MD 4

max. 150 m²

- 2. Die höchstzulässige GR für die Hauptgebäude darf durch die baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen) überschritten werden. Als Maß der Überschreitung gilt
 - a) für die Parzelle 5 bis 9

bis max. 100%

b) für die Parzelle 10

bis max. 70%

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

- 1. Die folgenden Obergrenzen dürfen im MD 1 und MD 2 nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,25 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,00 m
- 2. Die folgenden Obergrenzen dürfen im MD 4 nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+D)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,25 m
- 3. Bei der zulässigen Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
- 4. Bei der Geschossigkeit III (II+D) ist das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen.
- 5. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Dieser darf max. + 0,2 m über OK Straße ("Mallweg") liegen; Bezugspunkt ist die höchste Stelle der Straße vor dem Einzel- bzw. Doppelhaushaus.
- 6. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 7. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

- 1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2. Zulässig sind
 - a) im MD 2 und MD 4 Einzelhäuser
 - b) im MD 1 Einzel- und Doppelhäuser

(2) Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Die festgesetzten Bauräume für Wohngebäude und Garagen zählen vor den Abstandsflächen der BayBO. Werden die festgesetzten Bauräume überschritten, sind hier die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen gemäß gültiger Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Vordächer, Glasanbauten und Terrassen ist zulässig; jedoch nicht im gemäß gültiger Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.
- (3) Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig; jedoch nicht im gemäß gültiger Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.
- (4) Garagen, Stellplätz und Carports i. S. des § 12 BauNVO sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Anstatt Garagen können auch Carports errichtet werden. Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (5) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) Zulässig sind im MD 1 pro Wohngebäude

a) als Doppelhaushälfte

max, 1 Wohnung

b) als Einzelhaus

max. 2 Wohnungen

- (2) Zulässig sind im MD 2 pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen.
- (3) Zulässig sind im MD4 pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von

a) $< 600 \text{ m}^2$

max. 2 Wohnungen

b) $600 \text{ m}^2 \text{ bis} < 800 \text{ m}^2$

max. 3 Wohnungen

c) $800 \text{ m}^2 \text{ bis} < 1.000 \text{ m}^2$

max. 4 Wohnungen

d) $1.000 \text{ m}^2 \text{ bis} < 1.200 \text{ m}^2$

max. 5 Wohnungen

e) $> 1.200 \text{ m}^2$

max. 6 Wohnungen

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Doppelhäuser / Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudehöhe und -tiefe baugleich auszuführen und mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

(2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

- 1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) ausgeführt werden.
- Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf max. 4 m der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
- 3. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- 1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
- 2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(4) Einfriedungen

- 1. Entlang von Straßenverkehrsflächen und entlang vom Bachuferbereich dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Straße ("Mallweg") bzw. ab OK natürliches Gelände, nicht überschreiten.
- Entlang der restlichen Grundstückgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art.
 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- 3. Entlang der Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern oder Zaunsockel mit einer Höhe von max. 0,1 m über OK Straße, zulässig. An den restlichen Grenzen sind Stützmauern und Zaunsockel nicht zulässig.
- 4. Der Vorplatz zwischen Garage und Fahrbahnrand darf nicht eingefriedet werden.
- 5. Verteilerschränke für Elektro sind in die Privatgrundstücke, bündig mit der Vorderkante Zaun, zu integrieren.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Darüber hinaus sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat gemäß dem Bescheid Az.: 61/641-2/2 vom 29.05.2013 zu erfolgen.

§ 9 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.
- Die Lage der Bäume gemäß gültiger Planzeichnung kann verschoben werden; die Anzahl ist beizubehalten. Die entsprechenden Abstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter "Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen" zu verwenden.

(3) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume, I. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 12 16 cm) zu pflanzen. Alternativ können für einen Baum I. Ordnung zwei Heister (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 200 cm) verwendet werden.
- 2. Zusätzlich zur Festsetzung unter § 9 (3) 1. ist als Ersatz für die gerodete Birke auf Fl.Nr, 31/7 ein weiterer Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 12 16 cm) zu pflanzen. Alternativ können für einen Baum I. Ordnung zwei Heister (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 200 cm) verwendet werden.

3. Die Pflanzung von nicht heimischen und standortgerechten Gehölzen, wie z.B. alle Arten von Nadelgehölzen, ist im gemäß gültiger Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

(4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 BauGB

- (1) Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt die 2. Änderung des Bebauungsplans innerhalb ihres Änderungsbereichs, der die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 32 und 34 umfasst, die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) voll inhaltlich.
- (3) Mit Inkrafttreten ersetzt die 2. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich im Bereich der Fl.Nr. 31/8 die planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) voll inhaltlich. Für die übrigen Fl.Nrn. 31/7, 31/9, 31/10, 31/11 und 32 innerhalb des Änderungsbereichs gilt der rechtskräftige Bebauungsplan (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) unverändert fort.
- (4) Außerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2012) sowie die rechtskräftige 1. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.04.2021) unverändert fort.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN - ARTENLISTE 1.

Bei Neupflanzungen von Bäumen, Heistern und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Bäume der I. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 - 16 cm.

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) (Hainbuche) Carpinus betulus

Fraxinus excelsior (Esche)

(Vogel-Kirsche) Prunus avium (Stiel-Eiche) Quercus robor (Winterlinde) Tilia cordata

Obstgehölze als Hochstamm

Heister

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

(Feld-Ahorn) Acer campestre Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) (Weiß-Birke) Betula pendula (Hainbuche) Carpinus betulus

(Trauben-Kirsche) Prunus padus

(Stiel-Eiche) Quercus robur (Silber-Weide) Salix alba (Mandel-Weide)

Salix triandra

Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

(Hartriegel) Cornus sanguinea (Hasel) Corylus avellana

(Pfaffenhütchen) Euonymus europaeus (Faulbaum) Frangula ainus (Liguster) Ligustrum vulgare

(Gemeine Heckenkirsche) Lonicera xylosteum

(Schlehe) Prunus spinosa

(Schwarze Johannisbeere) Ribes nigrum (Rote Johannisbeere) Ribes rubrum

(Kriech-Rose) Rosa arvensis

(Schwarzer Holunder) Sambucus nigra (Wolliger Schneeball) Viburnum lantana

(Gewöhnlicher Schneeball) Viburnum opulus

2. VER- UND ENTSORGUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen. Die zentrale Wasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnbach gesichert.

Die zentrale Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation gewährleistet.

3. GRUNDWASSER

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Auenbereich ein hoher Grundwasserspiegel ansteht. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Weiter wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen 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.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind Lichtschächte der Kellerfenster bzw. Kellerabgänge so hoch anzuordnen, dass die Keller auch bei extremen Witterungsereignissen nicht überflutet werden. Auf die besondere Situation der Bachnähe wird hier ausdrücklich hingewiesen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist mit Immissionen aus der in der Nähe befindlichen Autobahn und mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus den benachbarten Betrieben und der Weidehaltung von Milchkühen, insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

Es kann zu Abgasbeeinträchtigungen durch den Betrieb von Hausfeuerungsanlagen mit festen Brennstoffen kommen.

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 mind. 1 m überschreiten. Im Übrigen wird auf § 9 FeuV verwiesen.

5. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen sind zur Entleerung an die St.-Benedikt-Straße zu stellen.

6. CO2-EINSPARUNG

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes wird empfohlen, die Gebäude sehr gut gedämmt auszuführen. Eine Unterschreitung der jeweils gültigen EnEV um mind. 30%

sollte angestrebt werden. Ebenso sollte der Anteil an regenerativen Energieformen größer sein, als es die EnEV vorschreibt.

7. DENKMALSCHUTZ

7.1 Bodeneingriffe

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Ebertshausen "An der Kirche" (östlich der vorliegenden 1. Änderung) befindet sich das Bodendenkmal "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Benedikt in Ebertshausen und ihrer Vorgängerbauten" mit der Denkmal-Nr. D-1-7733-0272.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.2 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereiche des Bebauungsplans, Ebertshausen "An der Kirche" (östlich der vorliegenden 1. Änderung) befindet sich das Baudenkmal "St. Benedikt" mit der Denkmal-Nr. D-1-74-135-8.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche" ist es für den noch unbebauten Teilbereich des Baugebiets, der in der 1. Änderung nicht inbegriffen war, die sehr restriktiven Festsetzungen insb. hinsichtlich der Geschossigkeit und der Anzahl an Wohnungen in einem verträglichen Rahmen zu flexibilisieren. Die Gemeinde Odelzhausen hält die 2. Änderung des Bebauungsplans für erforderlich, um insb. bei Neubauten die derzeitigen Anforderungen an das (energetische) Bauen besser gewährleisten zu können und den Grundstückseigentümern einen etwas größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und somit eine Bebauung der seit Jahren unbebauten Grundstücke zu erreichen.

Um trotz der beabsichtigten Flexibilisierungen eine ortsbildverträgliche Bebauung und damit eine städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert. Grundsätzlich möchte die Gemeinde aber (u.a. auch aufgrund der unmittelbaren Lage an der unter Denkmalschutzstehenden St.-Benedikt-Kirche) weitestgehend an den rechtskräftigen Festsetzungen festhalten, und daher auch nicht den Bebauungsplan in Gänze flexibilisieren.

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 gemäß § 13a BauGB 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 vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 3.940 m² (rd. 0,4 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird 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 gem. § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplans 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 PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans, der eine Gesamtfläche von ca. 3.940 m² (rd. 0,4 ha) aufweist, umfasst vollständig die Grundstücke mit den FI.Nrn. 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 32 und 34 der Gemarkung Ebertshausen (Gemeinde Odelzhausen).

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Ebertshausen südlich der St.-Benedikt-Straße und nördlich sowie südwestlich der Pfarrkirche St. Benedikt und umfasst die noch unbebauten Baugrundstücke des Baugebiets.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsbereich mit Umfeld (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M. (© 2023 Bayer. Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die vorliegende 2. Änderung ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Dorfgebiet dargestellt wurde, entwickelt.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich der vorliegenden 2. Änderung liegt vollständig innerhalb des mit Bekanntmachung vom 27.04.2012 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche".

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Ebertshausen – Nördlich der St.-Benedikt-Straße" an, der von der vorliegenden 1. Änderung jedoch nicht betroffen ist.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungs

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN

5.1 Planzeichnerische Änderungen

Die planzeichnerischen Änderungen betreffen ausschließlich die Fl.Nr. 31/8 innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche". Zum einen wurde die Fläche für Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze von 8,0 m auf 9,0 m verlängert und zum anderen wurde im nördlichen Grundstücksbereich die Fläche für Stellplätze etwas Richtung Osten verschoben und vergrößert, sodass hier zwei Stellplätze hergestellt werden können.

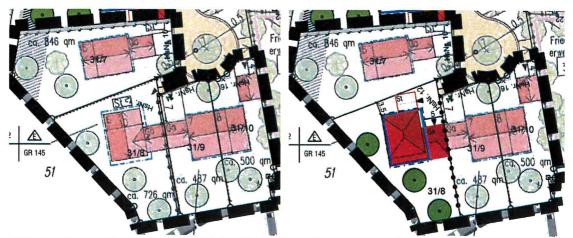


Abb. 3: Gegenüberstellun: Rechtskräftiger BPlan (links) und 2. Änderung (rechts), 1: 1.000

5.2 Textliche Änderungen

Die textlichen Änderungen gelten für den gesamten Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Ebertshausen "An der Kirche", der die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11 und 32 umfasst.

Art der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der hier zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung wurde ausschließlich für die Grundstücke des MD 1 und MD 2 eine Änderung der Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen in Anlehnung an die flexibilisierten Zulässigkeiten der 1. Änderung vorgenommen. Während bisher lediglich zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 4 m, bei denen sich somit das zweite Geschoss im Dachgeschoss befinden musste, zulässig waren, erfolgt nun für diese Grundstücke eine Erhöhung der Geschossigkeit von I+D auf II, sodass eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht wird, bei der zwei vollwertige Vollgeschosse realisiert werden dürfen, d.h. dass zweite Vollgeschoss muss sich nicht zwingend im Dachgeschoss befinden. Um zwei vollwertige Vollgeschoss realisieren zu können, erfolgt auch eine Anhebung der Wandhöhe von 4,0 m auf 6,25 m und eine Begrenzung der Gesamthöhe auf 9,0 m. Die geänderten Höhenfestsetzungen stellen neben der Optimierung der Baukubatur sicher, dass zusätzliche Auswirkungen (insb. bzgl. Verschattung) auf das sich bereits im Bau befindende nördlich angrenzende Baugrundstück auf ein absolutes Minimum begrenzt werden; die nachbarschaftlichen Belange wurden somit im Rahmen der Änderungen berücksichtigt.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anforderungen a. Wohngebäude:

Entsprechend der Ortsrandlage und der beabsichtigten Bebauungsstruktur wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne der Flexibilisierung und des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die zulässige Anzahl an Wohnungen im MD 4, innerhalb dessen eine geringfügig dichtere Bebauung möglich ist, nicht mehr pauschal (bisher zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte), sondern bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Im MD 1 und MD 2, die zum Ortsrand angeordnet sind, bleibt die bisherige Zulässigkeit unverändert.

Um trotz der Flexibilisierungen auch weiterhin eine geordnete Bebauung zu erreichen, wurden die Baugrenzen unverändert belassen; es wird jedoch auch weiterhin ermöglicht diese durch Balkone, Erker, Vordächer, Glasanbauten und Terrassen ausnahmsweise zu überschreiten zugelassen; auf eine Tiefenbegrenzung sowie auf eine Begrenzung der Anzahl je Gebäude wird aber verzichtet, da die zulässige GR ohnehin keine übermäßige Überschreitung ermöglicht.

Gestaltungsfestsetzungen:

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung (auch an die nördlich des Baugebiets zulässige Bebauung) werden die Gestaltungsfestsetzungen insgesamt flexibilisiert. So werden bspw. neben Satteldächern auch Walm- und Zeltdächer mit Neigungswinkeln zwischen 20° und 48° zugelassen; Nebengebäuden dürfen zusätzlich auch als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5° ausgebildet werden.

Zudem werden zahlreiche der bisher sehr restriktiven Festsetzungen zur Gebäudeund Dachgestaltung flexibilisiert; die Materialität wird nicht mehr vorgegeben, das Farbspektrum wird erweitert, die Festsetzungen zu den Dachaufbauten (insb. bzgl. Breite und Anzahl) werden geöffnet. Aus ortsgestalterischen Gründen werden allerdings auch weiterhin einige Vorgaben, u.a. bzgl. der Dachaufbauten und -einschnitten, gemacht (darunter werden auch einige der bisher gültigen Festsetzungen beibehalten), um auch künftig eine Integration der Neubauten ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen zu können.

Grünordnung:

Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Grünordnung werden aufrechterhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird.

Die Schalltechnische Untersuchung "zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ebertshausen "An der Kirche" im Ortsteil Ebertshausen der Gemeinde Odelzhausen, Landkreis Dachau" mit der Auftragsnummer 3589.0 / 2009 – PT vom 21.08.2009 hat auf Grundlage der vorhandenen Immissionswerte bestätigt, dass im gesamten rechtskräftigen Bebauungsplangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Aufgrund von bestehenden Genehmigungen auf dem landwirtschaftlichen Anwesen Fl.Nr. 37 sind jedoch höhere Immissionswerte möglich. Es liegt jedoch eine Erklärung des Grundstückeigentümers der Fl.Nr. 37 vor. Darin stimmt er einer Reduzierung seiner genehmigten Immissionswerte bis zu dem Maß, welches maximal auf das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD 1 bis MD 4) einwirken darf, zu. Dadurch sind die Voraussetzungen bezüglich des Immissionsschutzes für das Planungsgebiet geschaffen.

Hinweis:

In einem Abstand von 1.050 m zum Änderungsbereich befindet sich der Bioenergiepark Oberwinden, welcher unter die Regelungen der Störfallverordnung der 12. BImSchV fällt. Damit ist in einem Umkreis von 1.500 m zum Änderungsbereich ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden, sodass gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG zu prüfen sind. Aufgrund von bereits vorliegenden Erfahrungswerten von anderen Biogasanlagen im Landkreis bzw. über die Regierung von Oberbayern, liegt ein angemessener Sicherheitsabstand bereits bei max. 200 m vor. Aufgrund dieser Erfahrungswerte kann aus fachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen i.S.d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG für den Änderungsbereich nicht zu befürchten sind.

7. 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 oder Änderung 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 z.B. auch durch die Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Änderungsbereichs bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 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 räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt. Innerhalb des Änderungsgebiets kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Bestands- und Neubebauung weiter ausgebaut werden; insb. bei der Neubebauung kann die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich; ebenso ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen voraussichtlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hingegen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist bereits sichergestellt bzw. kann für die geplante Neubebauung durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss der Neubebauung kann über einen Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Ortskanalisation (Trennsystem) vorgesehen.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge die durch das Baugebiet generiert wird ausreichend reinigen.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung

Für den Umgriff des Bebauungsplans wurde die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Bescheids Az.: 61/641-2/2 vom 29.05.2013 wasserrechtlich genehmigt. Für die am Rohrbach gelegenen Parzellen ist eine breitflächige Zuleitung des Niederschlagswassers zum Rohrbach vorgesehen, da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz für das Baugebiet sichergestellt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird über die St.-Benedikt-Straße abgewickelt und ist damit sichergestellt; der Mallweg wird von Müllfahrzeugen nicht befahren.

Die Mülltonnen sind zur Entsorgung am Entsorgungstag an der St.-Benedikt-Straße bereitzustellen. Auf den Grundstücken sind ausreichend große Stellflächen für die erforderlichen Mülltonnen vorzusehen.

9. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans, Ebertshausen "An der Kirche" befinden sich die folgenden Denkmäler.

Bodendenkmal

D-1-7733-0272

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Benedikt in Ebertshausen und ihrer Vorgängerbauten.

Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmal:

D-1-74-135-8

St.-Benedikt-Straße 20



Kath. Pfarrkirche St. Benedikt, einschiffig mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Spitzhelm zwischen Dreiecksgiebeln, im Kern wohl spätgotisch, 1709 umgestaltet und barockisiert, 1863 ff. wesentlich erneuert, Turm 1896 vollendet; mit Ausstattung.

Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Abb. 4: Kath. Pfarrkirche St. Benedikt (© Bayer. Landesamt für Denkmalpflege)



Abb. 5: Lage der Bau- und Bodendenkmäler, o.M. (© 2023 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Die vorliegende 2. Änderung wirkt sich weder nachteilig auf das Boden- noch auf das Baudenkmal aus. Auf Pkt. 7 "Denkmalschutz" der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 12.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1
 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2023 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Odelzhausen, 3.02.2024



d) Ausgefertigt

Odelzhausen, 26. 2024

Markus Trinkl

1. Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Odelzhausen, <u>H</u>.<u>B</u>.2024

Markus Trinkl

Bürgermeister