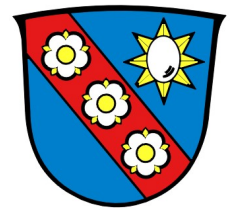


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“

Gmkg. Odelzhausen

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 13.05.2024

Projektnummer: 23089

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	9
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	9
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	10
§ 6 Grünordnung / Bodenschutz .....	11
§ 7 Immissionsschutz .....	12
§ 8 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	13
2. Wasser .....	13
3. Altlasten .....	14
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>16</b>
1. Anlass der Planung.....	16
2. Verfahren gem. § 13a BauGB .....	16
3. Beschreibung des Planbereiches .....	17
4. Umweltbelange.....	18
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	19
6. Planungskonzept.....	22
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	23
8. Immissionsschutz .....	32
9. Energie.....	33
10. Ver- und Entsorgung .....	33
11. Denkmalschutz.....	34
12. Flächenstatistik .....	35

## 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 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan** **„Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“** (Gmkg. Odelzhausen)

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

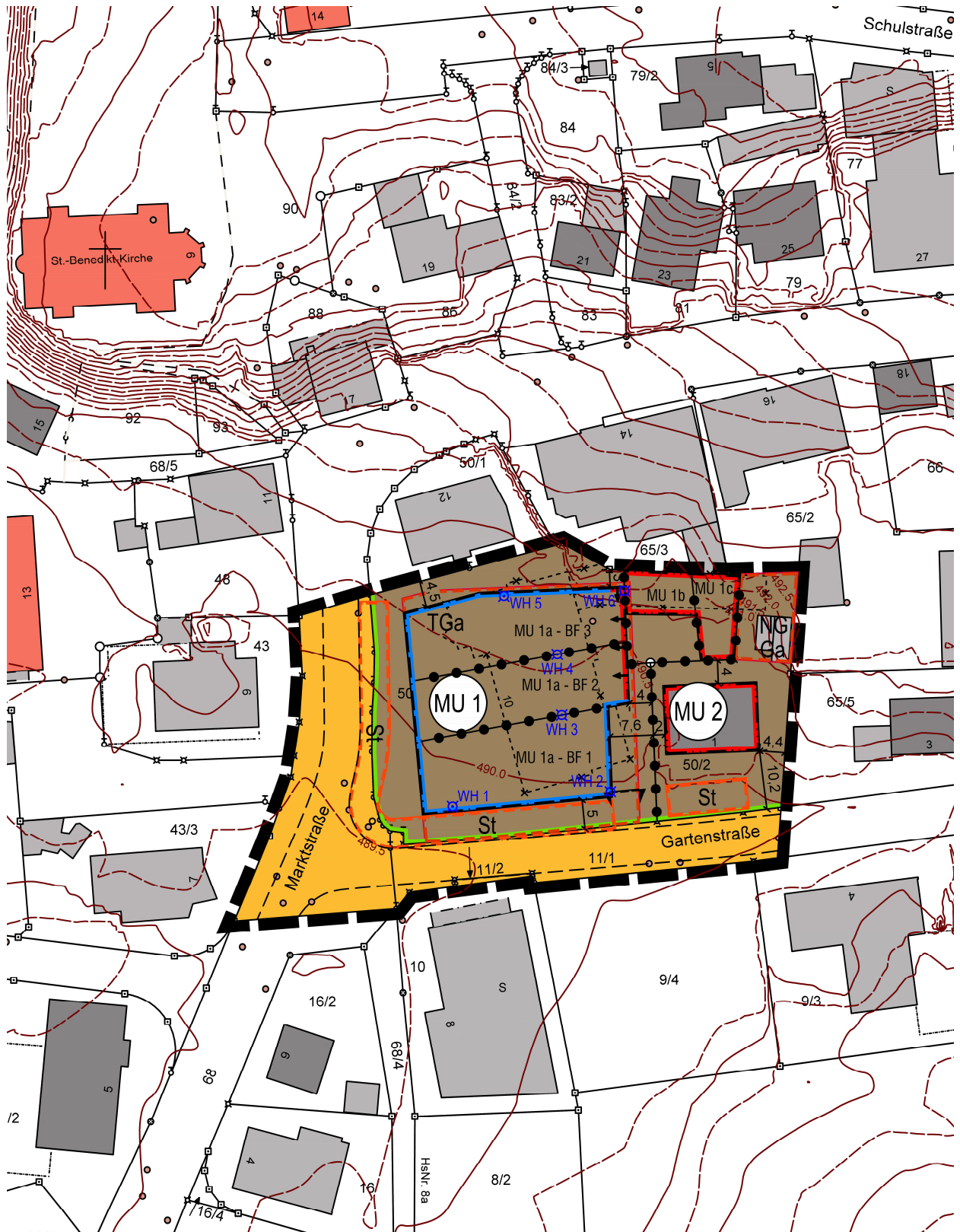
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.05.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.05.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

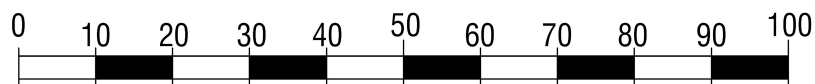
Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 13.05.2024

**A) PLANZEICHNUNG**



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE, M 1: 1.000  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



## PLANZEICHEN

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### Art der baulichen Nutzung



Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO,  
mit Nummerierung und Untergliederung in Baufelder

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baulinie



Baulinie mit Möglichkeit um bis zu 3,0 m  
in Pfeilrichtung abzurücken



Baugrenze

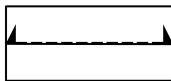
#### Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

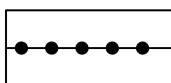


Einfahrtsbereich Tiefgarage

#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



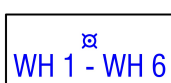
Flächen für Stellplätze



Fläche für Tiefgarage

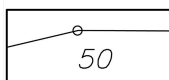


Fläche für Nebengebäude und Garagen

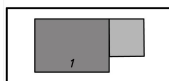


Bezugspunkt für die Festsetzung der Wandhöhen  
gem. § 2 (2) 1. - 3. der Textzeichen Festsetzungen

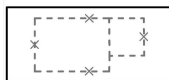
## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



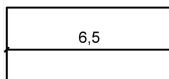
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



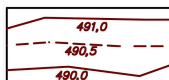
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Abriss bestehender Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter



Höhenlinien in Meter ü. NHN

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### (1) Urbanes Gebiet – MU 1a

1. Der in der Planzeichnung mit **MU 1a** gekennzeichnete Bereich wird als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - c) sonstige Gewerbebetriebe
  - d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) **Wohngebäude,**
  - b) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  - c) Tankstellen

#### (2) Urbanes Gebiet – MU 1b, MU 1c und MU 2

1. Die in der Planzeichnung mit **MU 1b, MU 1c und MU 2** gekennzeichneten Bereiche werden als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - d) sonstige Gewerbebetriebe
  - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  - b) Tankstellen

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von 0,8.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden und einen Wert von 1,0 erreichen.

### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Im MU 1a - BF 1 dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. III
b) Wandhöhe 1	(WH 1)	max. 12,1 m
c) Wandhöhe 2	(WH 2)	max. 11,1 m
d) Wandhöhe 3	(WH 3)	max. 11,7 m
e) Gesamthöhe	(GH)	max. 15,2 m
2. Im MU 1a - BF 2 dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. III
b) Wandhöhe 3	(WH 3)	max. 11,7 m
c) Wandhöhe 4	(WH 4)	max. 11,7 m
d) Gesamthöhe	(GH)	max. 13,2 m
3. Im MU 1a - BF 3 dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. III
b) Wandhöhe 4	(WH 4)	max. 11,7 m
c) Wandhöhe 5	(WH 5)	max. 10,5 m
d) Wandhöhe 6	(WH 6)	max. 11,7 m
e) Gesamthöhe	(GH)	max. 14,0 m
4. Im MU 1b dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. I
b) Gesamthöhe	(GH)	max. 3,5 m (ohne Brüstung)
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 4,3 m (mit Brüstung)
5. Im MU 1c dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. II
b) Gesamthöhe	(GH)	max. 6,5 m (ohne Attika)
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 7,2 m (mit Attika)
6. Im MU 2 dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. III
b) Wandhöhe	(WH)	max. 9,00 m
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 9,51 m



7. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal  $\pm 0,25$  m abweichen
  - a) im MU 1 bezogen auf 490,20 m ü. NHN 2016
  - b) im MU 2 bezogen auf 490,56 m ü. NHN 2016
8. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
9. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern ist die Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika und bei Satteldächern der oberste Punkt der äußeren Dachhaut.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

#### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im MU 1 gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung zulässig ist
  - a) im Bereich MU 1b zur nördlichen Fl.Nr. 65/2 (einschl. einer Dachterrasse),
  - b) im Bereich MU 1c zu den nördlichen Fl.Nrn. 65/2 und 65/3,
  - c) im Bereich MU 1c zur östlichen bzw. südlichen Fl.Nr. 50/2.
2. Im MU 2 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
3. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### (2) Abstandsflächen

gem. § 9 Abs. 2a BauGB und gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind nicht anzuwenden.

### § 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 im MU 1 durch Baugrenzen und Baulinien und im MU 2 durch Baulinien festgesetzt (s. Planzeichnung). Im MU 1a darf von der festgesetzten Baulinie um bis zu 3,0 m in Pfeilrichtung abgerückt werden.
- (2) Eine Tiefgarage (einschl. der zugehörigen Nebenanlagen, z.B. TG-Abfahrt, TG-Einhausung etc.), Garagen/Carports und oberirdische Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO

sowie Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO, sind ausschließlich innerhalb der jeweils hierfür gekennzeichneten Flächen („Fläche für Tiefgarage“, „Fläche für Nebengebäude und Garagen“ und „Flächen für Stellplätze“) zulässig.

- (3) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 14.12.2022 ist anzuwenden.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Dachlandschaft

1. Bei Hauptgebäuden sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
  - a) MU 1a Satteldächer max. 40°
  - b) MU 1b/c Flachdächer max. 5°
  - c) MU 2 Walmdächer max. 10°
2. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. 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.

### (3) Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

### (4) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind ausschließlich im MU 1a zulässig; diese müssen in die Gebäudefassade integriert sein und dürfen die Wandhöhe nicht überschreiten.
2. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkenden Blitzeffekten bei Leuchtwerbbeanlagen
  - b) Bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
  - c) Grelle, blendende Lichter
  - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

*Hinweis: Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.*

### (5) Geländeänderungen / Stützmauern

Im MU 1 sind Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern zur Realisierung der geplanten Bebauung zulässig.

## § 6 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

### (1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

### (2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Im MU 1 sind **mind. 3** standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Laubbäume I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (StU) mind. 30-35 cm) aus den nachfolgenden Artenlisten a) und b) zu pflanzen.
  - a) Artenliste: Bäume I. Ordnung  
(Pflanznamen bot. / dt.)

– <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
– <i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitzahorn
– <i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
– <i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
– <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
– <i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
– <i>Juglans regia</i>	Walnuss
– <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
– <i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum
– <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
– <i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
  - b) Artenliste: Bäume II. Ordnung  
(Pflanznamen bot. / dt.)

– <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
– <i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Edelkastanie
– <i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
– <i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
– <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
– <i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
– <i>Platanus acerifolia</i>	Kugel-Platane
– <i>Platanus hispanica</i>	Ahornblattrige Platane
– <i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
2. Je Baumpflanzung muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mind. 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mind. 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mind. 0,8 m aufweisen.
3. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

4. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

### (3) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen 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.

## § 7 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- (1) Die Entwässerungsrinne der Tiefgarage im Bereich der Rampe ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten).
- (2) Sollte ein Tiefgaragentor errichtet werden muss dieses ohne Ein- und Aussteigen vom Kfz aus mittels Torautomatik zu öffnen sein. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.

## § 8 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan „Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“ werden die innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftigen Bebauungspläne „Odelzhausen Nr. 6“ (Datum des Inkrafttretens 20.12.1971) und „Ortsmitte“ (Datum des Inkrafttretens 12.04.2018) vollständig ersetzt. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“ gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne „Odelzhausen Nr. 6“ (Datum des Inkrafttretens 20.12.1971) und „Ortsmitte“ (Datum des Inkrafttretens 12.04.2018) unverändert fort.

## TEXTLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

In geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das bekannte Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Benedikt in Odelzhausen und ihrer Vorgängerbauten“ (Denkmal-Nr. D-1-7633-0173).

Aktuelle sowie frühere archäologische Untersuchungen lassen im Plangebiet weitere Bodendenkmäler vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 2. WASSER

---

#### 2.1 Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

#### 2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das auf den Baugrundstücken gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

#### 2.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen

#### 2.4 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

## **2.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der Zufahrt wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## **3. ALTLASTEN**

---

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 23.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2023 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 20.11.2023 bis einschließlich 05.12.2023 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Gemeinderat vom \_\_.\_\_.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Odelzhausen, \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

- e) Ausgefertigt  
Odelzhausen, \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am \_\_.\_\_.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Odelzhausen, \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“ ist die gemeindliche Absicht das zentral gelegene Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Zur Sonne“, das 2019 geschlossen wurde, einer neuen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde über das gemeindliche Kommunalunternehmen „KU-Bau Odelzhausen“ das Grundstück bereits vor einigen Jahren erworben und beabsichtigt nun dieses auf Grundlage des Siegerentwurfs eines durchgeführten Architektenwettbewerbs (s. Pkt. 5.4) mit einer multifunktionalen Bebauung, die sowohl Funktionen des Gemeinbedarfs als auch der Nahversorgung und Gastronomie übernehmen soll, nachzuverdichten.

Mit der Nachverdichtung der innerörtlichen Fläche trägt die Gemeinde den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und mindert damit zugleich die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Auch die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze werden durch das Vorhaben in Bezug auf die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung erfüllt.

Um einerseits die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits einen geordneten städtebaulichen Rahmen vorzugeben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine mit der Umgebungsbebauung städtebaulich verträgliche Dichte und ansprechende architektonische Gestaltung des geplanten Gebäudes sicherstellen zu können.

### 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 ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Gesamtgröße von ca. 4.747 m<sup>2</sup> (rd. 0,5 ha) auf, womit ist nachgewiesen, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten 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 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 Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Fl.Nrn. 50, 50/2 und 11/2 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 11/1 und 68 der Gemarkung Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen), die eine Gesamtgröße von 4.747 m<sup>2</sup> (ca. 0,5 ha) aufweisen.

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Odelzhausen und ist daher zu allen Seiten bereits von Bebauung mit gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnnutzung, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung etc.) umgeben. Erschlossen wird es über die Marktstraße im Westen und die Gartenstraße im Süden.

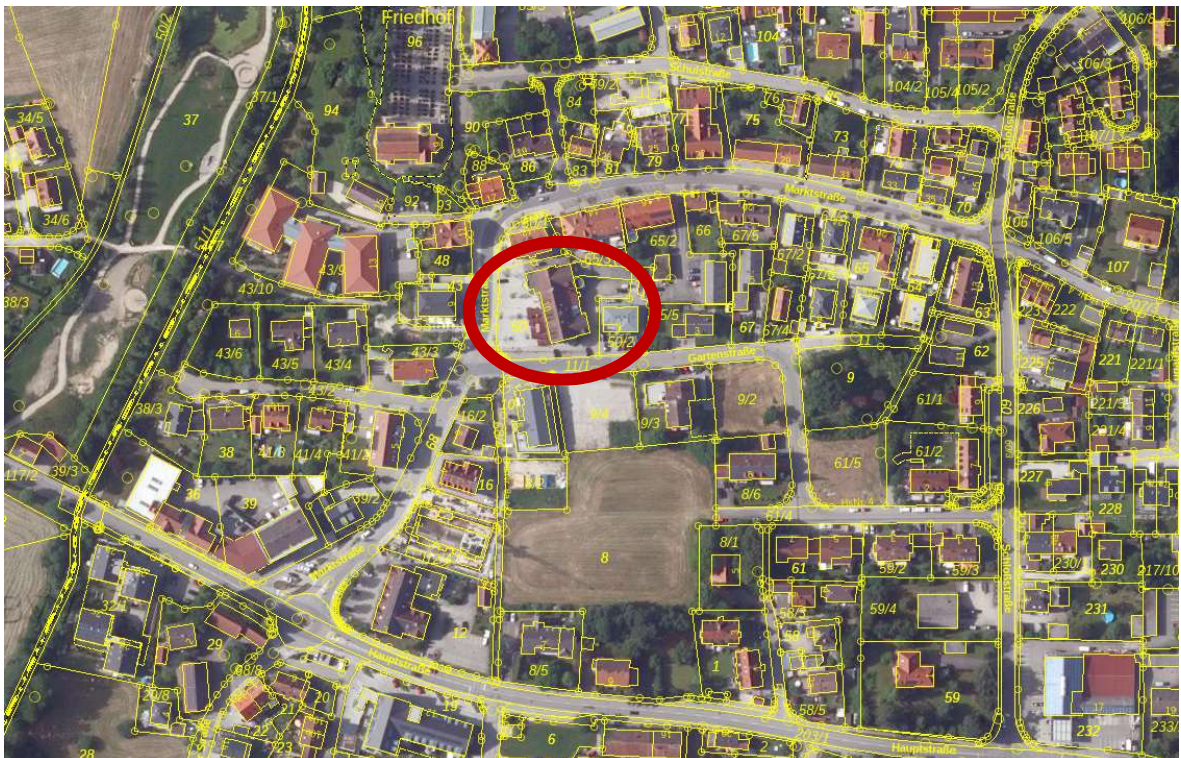


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M.  
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Es gelten weder Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz noch sind in der Biotopkartierung Bayern im Plangebiet oder daran angrenzend Biotope erfasst. Auch sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

### 3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Bei dem neu zu überplanenden Plangebiet (Fl.Nr. 50) handelt es sich um eine innerörtliche Potentialfläche zur Nachverdichtung, auf der sich aktuell noch der Baubestand der ehemaligen Nutzung „Gasthof zur Sonne“ befindet. Im Bereich der zur Marktstraße orientierten Aufenthaltsfläche sind sieben junge Laubbäume, bisher ohne nennenswerte Habitat- oder Klimafunktion, vorhanden.

Auf Fl.Nr. 50/2 befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das erst vor wenigen Jahren gebaut wurde; Gehölzstrukturen sind hier nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist quasi zu 100 % überbaut bzw. versiegelt und weist ein leichtes Gefälle von Nordosten Richtung Südwesten auf.

## 4. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche. Im Bereich der zur Marktstraße orientierten Aufenthaltsfläche befinden sich sieben junge Laubbäume ohne nennenswerte Bedeutung. Eine Betroffenheit des Schutzguts liegt nicht vor.

Schutzgut Boden: Das vollständig versiegelte Plangebiet liegt in einem bebauten und erschlossenen Gebiet nach § 34 BauGB. Infolge der Planung erfolgt somit keine über den Bestand hinausgehende Versiegelung des Grundstücks; es erfolgt lediglich eine zusätzliche Unterbauung. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als vollständig erschlossene Fläche dar. Durch die Nachverdichtung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Es ist beabsichtigt das gesamte auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima: Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um eine bereits bebaute Fläche inmitten des bebauten Ortskerns handelt. Auch werden

infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch: Durch die geplante Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Der infolge der beabsichtigten Nutzung (Rathaus, Gastronomie etc.) entstehende Quell- und Zielverkehr verursacht zwar zusätzlichen Verkehrslärm; dieser ist jedoch mit den umgebenden Nutzungsstrukturen vereinbar und ruft somit keine unzumutbaren Störungen hervor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Das geplante Gebäude weist zwar höhere Gebäudehöhen als die Bestandsbebauung des ehemaligen Gasthauses „Zur Sonne“, fügt sich jedoch optimal in die umgebende Siedlungsstruktur ein. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die hohe gestalterische Qualität des Neubaus nicht zu erwarten.

Kultur und Sachgüter: Auf Pkt. 11 „Denkmalschutz“ wird verwiesen.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt die Ortsmitte und somit auch das Plangebiet noch als Mischgebiet dar; dieser Bereich wurde jedoch 2018 als Urbanes Gebiet festgesetzt (s. Pkt. 5.2). Auch wenn die Berichtigung des Flächennutzungsplanes noch aussteht, kann die vorliegende Planung als aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt betrachtet werden.

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des **ehemaligen** Bebauungsplans „Flst.-Nr. 50 - Willibald“ (1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6), **der am 02.04.2009 Rechtskraft erlangte, jedoch mittlerweile aufgehoben wurde**, sowie innerhalb des seit dem 12.04.2018 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans „Ortsmitte“. **Die Straßenverkehrsflächen liegen zudem in dem seit dem 20.12.1971 rechtskräftigen Bebauungsplan „Odelzhausen Nr. 6“.**

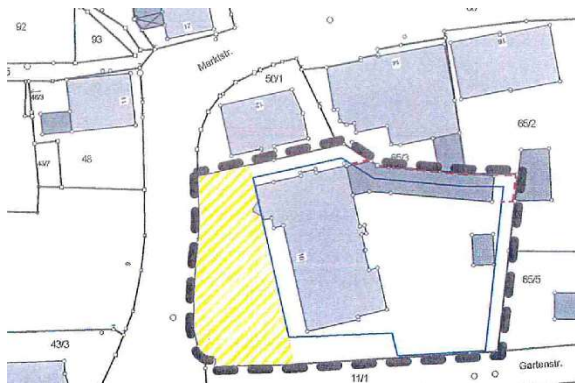


Abb. 2: Auszug a.d. ehemals rechtskräftigen B-Plan „Flst.-Nr. 50 - Willibald“

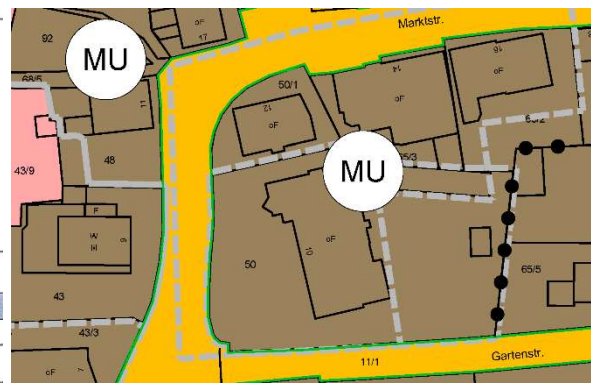


Abb. 3: Auszug a.d. rechtskräftigen B-Plan „Ortsmitte“

Mit Inkrafttreten ersetzt der vorliegende Bebauungsplan „Ehem. Grundstück Willibald und Marktplatz Odelzhausen“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die **noch rechtskräftigen Bebauungspläne „Odelzhausen Nr. 6“ (Datum des Inkrafttretens 20.12.1971) und „Ortsmitte“ (Datum des Inkrafttretens 12.04.2018)** vollständig; außerhalb der vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches gelten die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne **„Odelzhausen Nr. 6“** und „Ortsmitte“ unverändert fort. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne sind von der Planung nicht berührt.

### 5.3 Vorbereitende Untersuchung / Sanierungssatzung

Die Vorbereitende Untersuchung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 10.03.2019 formuliert für das Plangebiet die Zielsetzung die westliche Teilfläche als Zentrum der Gemeinbedarfsnutzung zu sichern, zu erhalten und auszubauen und die östliche Teilfläche mit Wohnnutzung städtebaulich nachzuverdichten.

Die rechtskräftige Sanierungssatzung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020, in der das Plangebiet liegt, formuliert für den Bereich (insb. den westlichen Teilbereich) folgende Zielsetzungen:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, u.a. durch Ansiedlung von Dienstleistungen und Nahversorgung, Ausschluss der Wohnfunktion im Erdgeschoss bei Neubauten sowie Errichtung von öffentlich zugänglichen und barrierefreien Toiletten,
- Erhalt und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudestruktur (u.a. der Marktstraße 10); sollte jedoch ein Neu-/Ersatzbau den Baubestand ersetzen, so ist der Neubau am Bestand auszurichten,
- Nachverdichtung mit Neu-/Ersatzbauten sollen verträgliche erfolgen und sich am regionaltypischen Baustil orientiert (u.a. mind. II Vollgeschose und max. III + Dachgeschoss, WH ca. 9 m, vorrangig Satteldach) und prägende Raumkanten und eine traufständige Gebäudeorientierung im Bereich der nördlichen Marktstraße sichern und erhalten.

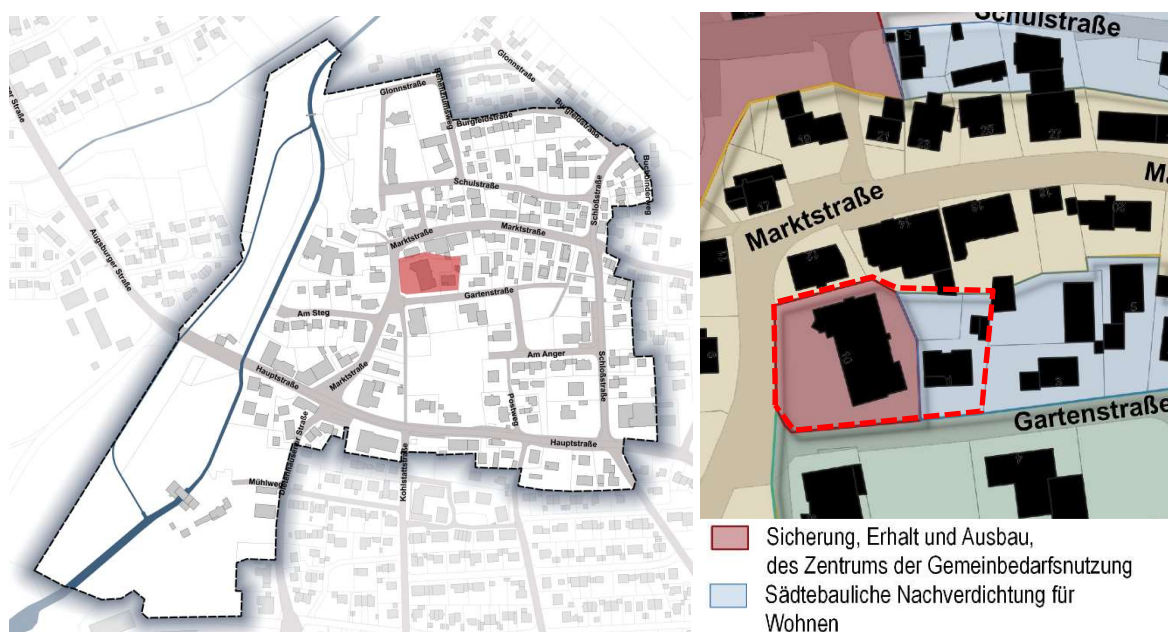


Abb. 4: Sanierungsgebiet „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020 (links) / Ausschnitt a.d. Plan Nutzungsstruktur (Ziel) d. VU „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 10.03.2019 (rechts), o.M.

#### 5.4 Realisierungswettbewerb

Nach Erwerb des Grundstückes Fl.Nr. 50 hat sich die Gemeinde dazu entschieden einen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um eine qualitativ hochwertige städtebauliche und architektonische Nachverdichtung in der Ortsmitte gewährleisten zu können. Aufgabenstellung des Wettbewerbs war es einen ortsbildprägenden und repräsentativen Baukörper vorzusehen, der sich in seinen Abmessungen von den umgebenden Gebäuden abhebt und sich gleichzeitig in das Ortsbild einfügt. Der Neubau sollte über drei Vollgeschosse und ein Staffel-/Dachgeschoss oder vier Vollgeschosse verfügen und eine Grundfläche von rund 750 m<sup>2</sup> aufweisen. Insgesamt sollte eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup> hergestellt werden, wovon ca. 1.750 m<sup>2</sup> auf Verwaltungs- bzw. Büroflächen entfallen sollte. Der Stellplatzbedarf sollte über die Erstellung einer Tiefgarage gedeckt werden. Entsprechend sollte der Dorfplatz neu angelegt und in Verbindung mit dem Gebäude neugeplant werden.

Bei dem Realisierungswettbewerb, an dem insgesamt zwölf Architektur- mit Landschaftsarchitekturbüros teilgenommen haben, hat die Arbeitsgemeinschaft Braunger Wörtz Architekten und Logo verde Landschaftsarchitekten den ersten Preis gewonnen. Der Siegerentwurf dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

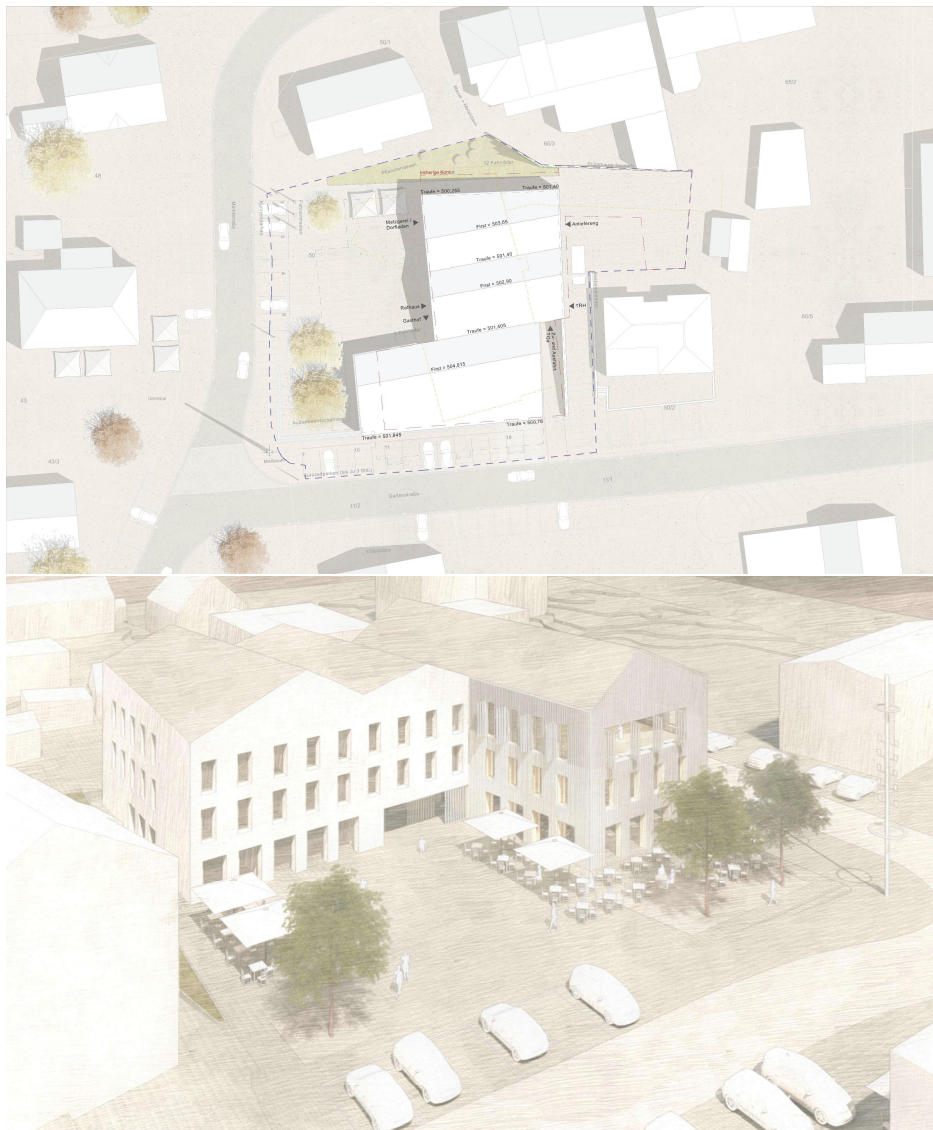


Abb. 5: Siegerentwurf – Lageplan (oben) / Süd-West-Ansicht (unten) i.d.F.v. April 2024, o.M.  
(© 2024 Braunger Wörtz Architekten / Logo verde Landschaftsarchitekten Stadtplaner)

Konzept des Siegerentwurfs (Auszug aus der Konzeptbeschreibung):

*„[...] Das bestehende städtebauliche Ensemble wird behutsam und zeitgemäß ergänzt. Die städtebauliche Setzung nimmt umliegende Volumina in ihrer Körnung respektvoll auf und formuliert gleichzeitig einen selbstbewussten, eigenständigen Baukörper. Mit seinen gegliederten Dachformen und den maßstäblich ausgeformten Fassaden fügt er sich gleichwohl angenehm in die dörfliche Struktur ein. Dabei entstehen durch das Versetzen der Baukörper gut proportionierte Außenräume als Dorfplatz mit Rathauseingang, Zugang zum Metzger und Dorfladen, Biergarten und rückseitige [...] Andienungsbereiche. [...] Mit der Wahrung des örtlichen Maßstabes und der Proportionen (Geschossigkeit und Dachneigungen) wird im Gesamtkontext spannungsvoll weitergebaut. Begrüßt werden die Besucher auf dem neuen Dorfplatz umgeben vom Rathausbaukörper und den angrenzenden Nachbargebäuden. Sinnfällig und einladend werden alle Nutzungen von dort erschlossen: Die Metzgerei und der Dorfladen im nördlichen Bereich, zentral mittig das Rathaus und südlich das Wirtshaus. Südöstlich schließt die integrierte Tiefgaragenabfahrt an mit rückseitiger Andienung des Rathauses und der Gewerbe. [...]“*

## 6. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll primär Baurecht zur Schaffung einer adäquaten neuen Ortsmitte mit entsprechender Bebauung und Freiflächengestaltung (Dorfplatz) an dieser zentral gelegenen Stelle, die zu Teilen bereits das Ortszentrum fungiert, geschaffen werden. Mit dem Baurecht soll ein neues ortsbildprägendes Gebäude, das unterschiedliche Nutzung gerecht werden soll, mit einem vorgelagerten multifunktional nutzbaren Dorfplatz umgesetzt werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Mängel im bestehenden Rathaus in der „Schulstraße 14“ steht im Fokus der Baurechtschaffung die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes. Das bestehende Rathaus weist einen enormen Platzmangel auf und kann zudem den Anforderungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Brandschutz etc. nicht mehr gerecht werden. Somit kann eine zukunftsfähige Verwaltung am aktuellen Standort nicht mehr gewährleistet werden. Ein Umbau des Bestandsgebäudes wäre nur mit einem unverhältnismäßigen finanziellen Aufwand verbunden. Damit ist die Verlagerung des Rathauses in einen Neubau, der die Anforderungen an ein öffentliches Gebäude (Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, etc.) erfüllen kann, sinnfällig; das gegenständliche Grundstück im Ortskern stellt ideale Voraussetzungen für eine derartige Nutzung dar. Neben der Verwaltungsnutzung soll der Neubau aber auch Räumlichkeiten für die im weitestgehend leerstehenden Bestandsgebäude noch bestehende Metzgerei sowie für die Ansiedlung einer neuen Gastronomie bieten. Zudem soll das Grundstück so gestaltet werden, dass auch künftig eine Nutzung für Märkte und Veranstaltungen (Regionalmarkt, Weihnachtsmarkt, etc.) möglich sein wird.

Der geplante Neubau gliedert sich in drei aneinandergereihte zum Dorfplatz bzw. zur Marktstraße giebelständig angeordnete Gebäudeteile mit Satteldach, die in ihrer Höhenentwicklung leicht differenziert sind. Während die beiden nördlichen Gebäudeteile zurückversetzt sind, um eine der Ortsmitte angemessene und multifunktional nutzbare Platzsituation auszubilden, ist der südliche Gebäudeteil nach Westen vorgerückt, um einerseits den neuen Dorfplatz räumlich zu fassen und andererseits eine Raumkante zur Gartenstraße zu bilden. **Der Dorfplatz ist ausreichend groß bemessen, sodass hier**

auch eine Außenbestuhlung, ein Freischankbereich und Baumpflanzungen ermöglicht werden. Im nördlichen Grundstücksbereich sind Pflanzterrassen vorgesehen. Im rückwertigen Grundstücksbereich, von der Gartenstraße aus, erfolgt die Erschließung der geplanten Tiefgarage sowie die Andienung der Gewerbeeinheiten.

## 7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte“ wird ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Die bisher festgesetzten Zulässigkeiten werden nahezu 1:1 übernommen. **Einzig die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen und Wohngebäuden wird plangebietsspezifisch angepasst. Tankstellen werden allgemein ausgeschlossen, da diese im Bestand nicht vorhanden sind. Zudem werden im MU 1a auch Wohngebäude allgemein ausgeschlossen, da diese in dem geplanten multifunktionalen Gebäude nicht vorgesehen sind.**

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen, die durch die Wand- und Gesamthöhe (WH / GH) definiert wird, bestimmt.

Die GRZ wird entsprechend dem Orientierungswert für die zulässige Obergrenze innerhalb eines Urbanen Gebietes gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 begrenzt. Zudem wird jedoch ermöglicht, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden und einen Wert von 1,0 erreichen darf. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen somit eine hundertprozentige Flächenversiegelung. Dies entspricht der Ist-Situation, die auch künftig unverändert beibehalten werden soll, da dieser Versiegelungsgrad aufgrund der notwendigen Unterbauung mit einer Tiefgarage und der Gestaltung der Aufenthaltsflächen benötigt wird. Ableitend vom Status-Quo ist infolge der Zulässigkeit keine Verschlechterung gegeben.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird das Plangebiet in mehrere Teilflächen unterteilt. Zum einen wird zwischen dem zu überplanenden Grundstück Fl.Nr. 50 (MU 1) und dem bereits vor wenigen Jahren bebauten Grundstück Fl.Nr. 50/2 (MU 2) unterschieden. Im MU 1 werden die Zulässigkeiten entsprechend der aktuellen Planung festgesetzt und damit entsprechend der zulässigen Geschossigkeit dreigeteilt (MU 1a, MU 1b und MU 1c). Im MU 1a wird das multifunktionale Hauptgebäude errichtet, das sich über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (das jedoch kein Vollgeschoss darstellt) erstreckt. Im MU 1b und MU 1c erstrecken sich über das gesamte Erdgeschoss im wesentlichen Lagerflächen sowie der Eingangsbereich zu einer Wohnung, die sich im ersten Obergeschoss von MU 1c befindet. In Anlehnung an die beabsichtigte Planung werden daher im MU 1a, MU 1b und MU 1c differenzierte Festsetzungen bzgl. der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Hinsichtlich der zulässigen Wand- und Gesamthöhen wird das MU 1 noch weiter differenziert; zusätzlich zur Gliederung des MU 1 in MU 1a, MU 1b und MU 1c wird das MU 1a noch einmal entsprechend der drei geplanten Gebäudeteile in drei Baufelder (BF1, BF2, BF3) untergliedert. Die strenge Unterteilung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen ist erforderlich aufgrund der geringen Abstände zu den

Nachbargrundstücken im Norden und Osten. Im MU 1a überschreiten die zulässigen Wand- und Gesamthöhen zwar die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung, dennoch fügt sich der Neubau hinsichtlich der Höhenentwicklung, u.a. aufgrund des nach Norden hin ansteigenden Geländes, harmonisch in das Siedlungsgefüge ein.

Im MU 2 werden die Zulässigkeiten bzgl. der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Gesamthöhen hingegen exakt dem Baubestand ableitend festgesetzt.

In Summe kann die Planung als städtebaulich integriert betrachtet werden.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Im MU 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche, die über Baugrenzen und Baulinien definiert wird, aufgrund der schon sehr weit vorangeschrittenen Planung recht eng um das geplante Gebäude festgesetzt. Im Osten und **Nordosten** des MU 1a wird die Baugrenze exakt an den geplanten Gebäudefassaden festgesetzt, um über die zwingend benötigte Verringerung der Abstandsflächen hinaus keine zusätzliche Reduzierung zuzulassen. Da die aktuell vorliegende Planung aber noch nicht final ist, wird Richtung Süden und Westen zwischen dem geplanten Gebäude und der festgesetzten Baugrenzen ein gewisser Spielraum eingeräumt, um im Rahmen der Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zuzulassen, sofern geringfügige Abweichungen vom aktuell Planungsstand erforderlich werden sollten.

Im MU 1b und MU 1c werden sowohl an den von der festgesetzten Grenzbebauung betroffenen Grundstücksseiten als auch entlang der zum eigenen Grundstück gerichteten Gebäudefassaden Baulinien festgesetzt. Damit soll zum einen die Grenzbebauung ermöglicht und zum anderen sichergestellt werden, dass die Bebauung im rückwertigen Grundstücksbereich zumindest im MU 1b flächenmäßig nicht über die aktuelle Planung hinausgeht, um die Andienung der im Neubau geplanten Nutzungen problemlos abwickeln zu können.

Im MU 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch mit einer Baulinie, die das Bestandsgebäude exakt entlang der Gebäudefassaden fixiert, festgesetzt, um eine Verschärfung der Abstandsflächensituation, z.B. durch Erweiterungsbauten, zu vermeiden; hierzu tragen auch die strikten Festsetzungen bzgl. der Gebäudehöhen bei (s.o.) bei. Alle übrigen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgarage/Keller, Garagen/ Nebengebäude sowie Stellplätze) sind ausschließlich in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 7.4 Bauweise, Grenzabstände

Während im MU 2 die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, wird im MU 1 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der zwar die Grundsätze der offenen Bauweise gelten jedoch mit der Maßgabe, dass in bestimmten Bereichen des MU 1b und MU 1c eine Grenzbebauung zulässig ist.

Die festgesetzte Grenzbebauungen orientiert sich an der im Bestand bereits bestehenden Grenzbebauung zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr. 65/2 und Fl.Nr. 65/3), die nach Abriss der Bestandsbebauung wieder aufgegriffen werden soll, um insb. die benötigten Lagerräume der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Zudem wird die Grenzbebauung im MU 1c nach Süden erweitert und um ein zweites Geschoss erhöht. Im Bereich der Grenzbauten sind gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Abstandsfläche erforderlich, da diese an der Grundstücksgrenze errichtet werden müssen.



Um die erwünschte und gebotene städtebauliche Nachverdichtung, die u.a. die Stellung des Plangebiets als Ortszentrum und urbanes Gebietes unterstrichen soll, erzielen zu können, wird neben der festgesetzten Grenzbebauung auch eine Abweichung von den Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO notwendig (s. Abb. 6). Die Festsetzung einer abweichenden (geringeren) Tiefe der Abstandsflächen erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB, indem für die Gebäudeabstände die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. die Baulinien maßgeblich sind; in Verbindung mit den höchstzulässigen Gebäudehöhen sind diese rechtsklar definiert.

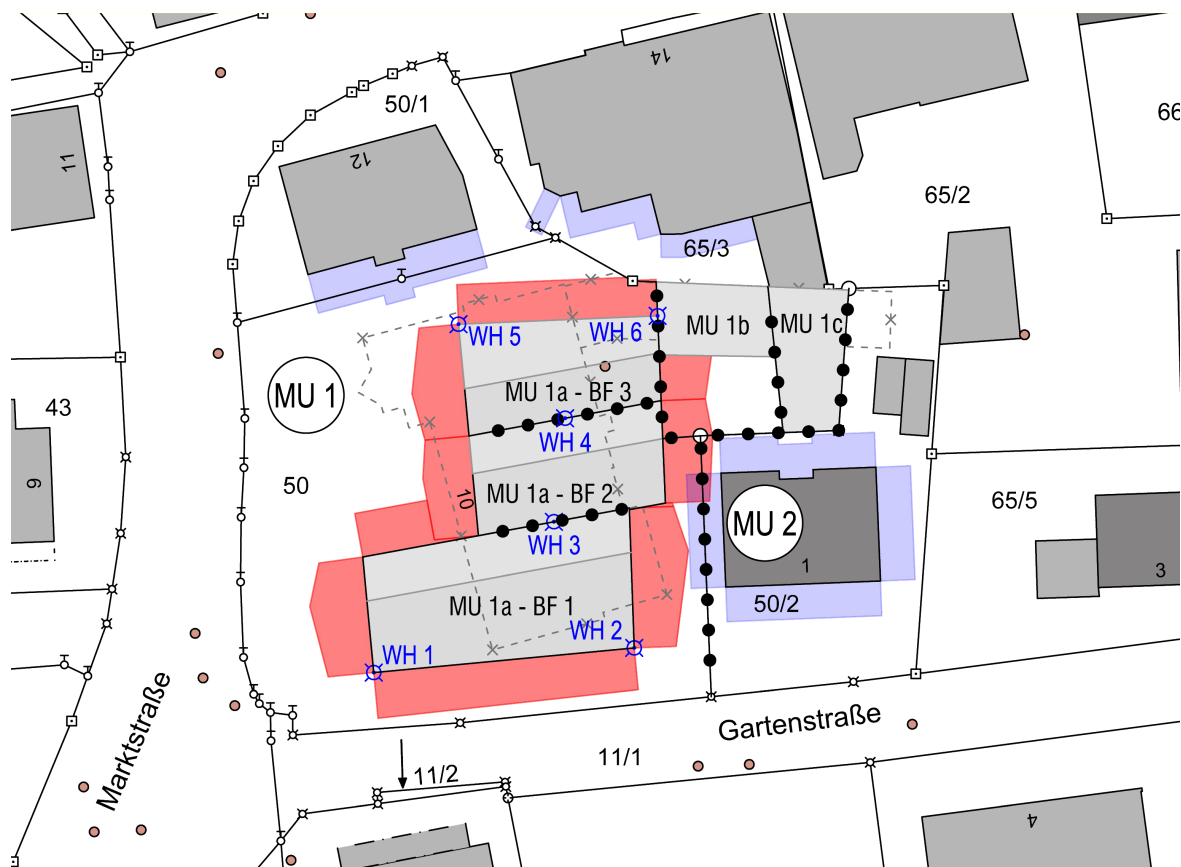


Abb. 6: Darstellung der regulären Abstandsflächen (0,4 H) gemäß Art. 6 BayBO, o.M.

### 7.3.1 Prüfung der künftigen Belichtungssituation aufgrund der Unterschreitung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO:

Neben den bereits genannten städtebaulichen Aspekten wurde zudem auch die Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke sowie des geplanten Neubaus im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans untersucht, um zu prüfen, ob trotz Verkürzung der Abstandsflächen nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet sowie seinem Umfeld gegeben sind.

Ableitend aus der europäischen Norm DIN EN 17037, die mit der Novellierung der DIN 5034-1 ab August 2021 in die nationalen Normenwerke aufgenommen wurde, kann eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung ausgeschlossen werden, wenn die darin empfohlene Mindestbesonnungsdauer eingehalten wird; dies ist gegeben, wenn an mindestens einem Aufenthaltsraumfenster einer Wohnung die geringste Besonnungsdauer von 1,5 Stunden an einem Beurteilungstag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März erreicht werden kann. Dabei ist zu beachten, dass der für die Besonnungsdauer heranzuziehende Bezugspunkt mind. 1,2 m über dem Boden oder mind.

0,3 m über der Brüstung der Tageslichtöffnung mittig auf der inneren Oberfläche liegen muss; ist bei der Tageslichtöffnung keine Brüstung vorhanden ist, ist als Bezugspunkt das über dem Boden liegende Mindestmaß von 1,2 m heranzuziehen.

Wird die in der DIN Vorschrift empfohlene Mindestbesonnungsdauer eingehalten, ist daraus abzuleiten, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung vorliegt (BeckOK BayBO, Art. 6 Rn. 85); dies wird auch durch das Urteil des BayVGH vom 24.11.2021 (2 CS 21.2600) bestätigt.

Für die Prüfung der Belichtungssituation nach Umsetzung der vorliegenden Planung wurde als Beurteilungstag der 21. März (Tag-und-Nacht-Gleiche) herangezogen. Die Prüfung gelangt zu Folgendem Ergebnissen:

### 7.3.2 Betrachtung der Belichtungssituation ausgelöst durch die Bebauung im MU 1:

#### a) Nach Norden zur Fl.Nr. 50/1, Marktstraße 12:

Der geplante Neubau kann im Bereich MU 1a (BF 3) die regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 50/1 (Marktstraße 12) **einhalten** (s. Abb. 6).

#### *Hinweis zur rechtlichen Ausgangssituation:*

*Bereits im Bestand wurden die damals geltenden Abstandsflächen der BayBO 1994 (1 H mit 16 m Privileg) nicht eingehalten, weswegen im Zuge der Baugenehmigung des Wohn-/Geschäftshauses auf Fl.Nr. 50/1 eine Abweichung von den damals geltenden Abstandsflächen erteilt wurde; diese ermöglicht eine Überlagerung der Abstandsflächen vom ehem. Gaststättengebäude und vom Wohn-/Geschäftshaus von bis zu 4,73 m.*

Unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage hinsichtlich der Abstandsflächen von 0,4 H sowohl beim Neubau (MU 1) als auch beim Bestandsgebäude (Fl.Nr. 50/1) kommen die Abstandsflächen **des Bestandsgebäudes auch künftig innerhalb des MU 1 zu liegen. Die Abstandsflächen des Neubaus überschreiten die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 50/1 jedoch nicht. Auch eine Überlagerung der Abstandsflächen findet künftig nicht mehr statt** (s. Abb. 6).

Am für die Überprüfung der Belichtungssituation herangezogenen Beurteilungstag (21. März) werden auf der Fl.Nr. 50/1 alle Fenster der Südfassade (in allen Geschossen) mind. 3 h/Tag (von ca. 12:15 Uhr bis ca. 15:15 Uhr) besonnt, womit sichergestellt ist, dass trotz Unterschreitung der regulären Abstandsflächen und trotz der Überlagerung der Abstandsflächen die gemäß der o.g. DIN-Norm empfohlene Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h/Tag in mind. einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung eingehalten bzw. um ein Vielfaches überschritten wird; dies gilt gleichermaßen für die im Erdgeschoss befindlichen Behandlungsräume der Physiotherapiepraxis (auch wenn für diese Räumlichkeiten die o.g. DIN nicht anzuwenden ist). Zudem besteht noch eine Belichtung, Belüftung und Besonnung der Räumlichkeiten von Westen und Osten; die Ist-Situation wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Wohn-/Geschäftshauses auf Fl. Nr. 50/1 ist somit sichergestellt.

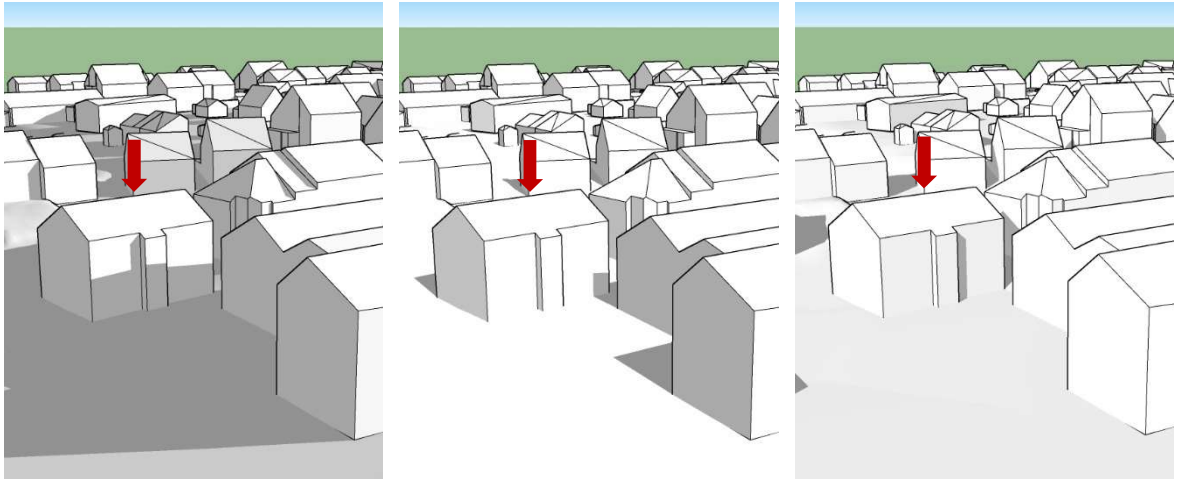


Abb. 7: Darstellung der Belichtungssituation an der Südfassade des Wohn-/Geschäftshauses Marktstr. 12 am 21.03. um 8:15 Uhr (links), 12:15 Uhr (Mitte), 15:15 Uhr (rechts), o.M.

b) Nach Norden zur Fl.Nr. 65/3, Marktstraße 14:

Der geplante Neubau kann im Bereich MU 1a (BF 3) die regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 65/3 (Marktstraße 14) nicht **vollumfänglich** eingehalten; **die Überschreitung ist jedoch marginal** (s. Abb. 6).

*Hinweis zur rechtlichen Ausgangssituation:*

*Bereits im Bestand konnten die damals geltenden Abstandsflächen der BayBO 1969 / 1970 im östlichen Grundstücksbereich (0,5 H) und der BayBO 1982 im westlichen Grundstücksbereich (1 H mit 16 m Privileg) nicht vollumfänglich eingehalten, weswegen entsprechende Ausnahmeregelungen getroffen wurden.*

*Auf der östlichen Grundstücksfläche wurden im Bebauungsplan Nr. 6 für das Hauptgebäude eine Grenzbebauung Richtung Osten zwingend vorgeschrieben und die Abstandsflächen gemäß BayBO ausgehebelt; Richtung Süden bestand eine solche Notwendigkeit nicht, da das Hauptgebäude die damals geltenden Abstandsflächen von 0,5 H Richtung Süden eingehalten konnte. Lediglich für die Garage wurde im Zuge der anschließenden Baugenehmigung eine Befreiung sowohl vom Bebauungsplan als auch von der Abstandsflächenregelung der BayBO erteilt.*

*Auf der westlichen Grundstücksfläche wurde im Zuge der Baugenehmigung abweichend vom Bebauungsplan Nr. 6 eine Überschreitung der darin festgesetzten Baugrenzen Richtung Norden und Süden zugelassen sowie auf Grund der dadurch bedingten Unterschreitung der damals geltenden Abstandsflächen von 1,0 H sowohl eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 6 als auch von der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO erteilt.*

1. Planungssituation im Bereich MU 1a (BF 3):

Unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage hinsichtlich der Abstandsflächen von 0,4 H sowohl beim Neubau (MU 1) als auch beim Bestandsgebäude (Fl.Nr. 65/3) kommen künftig lediglich die Abstandsflächen des Neubaus in einem geringfügigen Ausmaß auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 65/3 zu liegen; **die Überschreitung umfasst eine Tiefe von max. 0,27 m und eine Fläche von ca. 0,42 m<sup>2</sup>** (s. Abb. 6). Die

Abstandsflächen des Bestandsgebäudes überschreiten die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr 50 hingegen nicht. **Auch erfolgt keine Überlagerung der Abstandsflächen.**

Am für die Überprüfung der Belichtungssituation herangezogenen Beurteilungstag (21. März) werden auf der Fl.Nr. 65/3 nahezu alle Fenster der Südfassade in allen 3 Geschossen fast den gesamten Tag besonnt.

Lediglich ein bestehendes Fenster wird bis ca. 11:30 Uhr verschattet (die Verschattung wird allerdings durch das Gebäude auf Fl.Nr. 65/3 selbst und nicht durch den Neubau verursacht); dennoch liegt hier eine Besonnung von ca. 4 h/Tag vor. Zudem wird ein im Zuge der genehmigten Nutzungsänderung aus dem Jahr 2016 geplantes Fenster (die Nutzungsänderung wurde bislang jedoch nicht umgesetzt) in der Zeit von ca. 12:45 Uhr bis ca. 15:45 Uhr verschattet; dennoch wird auch dieses Fenster in Summe ca. 6,5 h/Tag besonnt.

Damit ist sichergestellt, dass trotz Unterschreitung der regulären Abstandsflächen und trotz der Überlagerung der Abstandsflächen die gemäß der o.g. DIN-Norm empfohlene Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h/Tag in mind. einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung eingehalten bzw. um ein Vielfaches überschritten wird. Zudem besteht noch eine Belichtung, Belüftung und Besonnung der Räumlichkeiten von Westen und Osten; die Ist-Situation wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Wohn-/Geschäftshauses auf Fl. Nr. 65/3 ist somit sichergestellt.

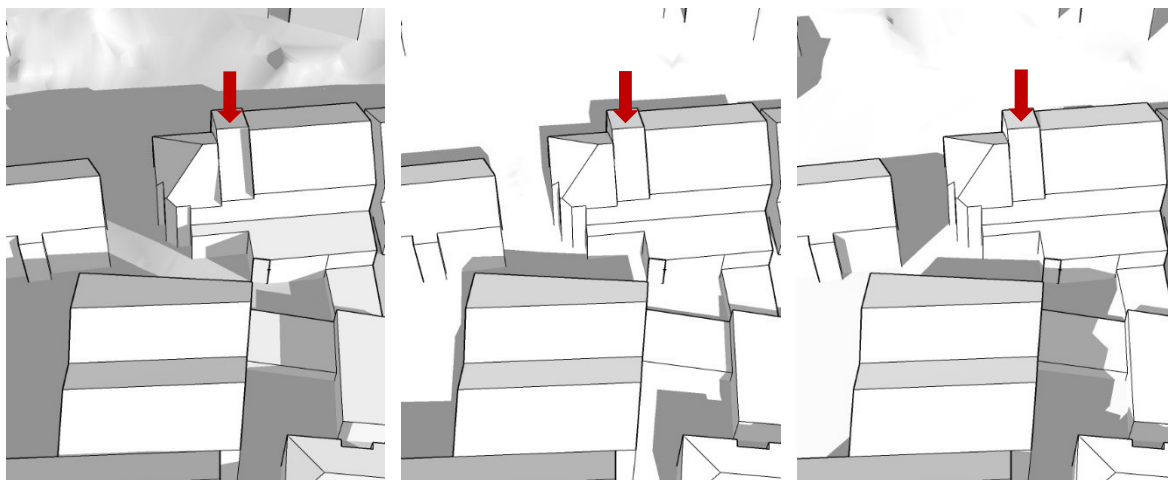


Abb. 8: Darstellung der Belichtungssituation an der Südfassade des Wohn-/Geschäftshauses Marktstr. 14 am 21.03. um 8:30 Uhr (links), 11:30 Uhr (Mitte), 14:30 Uhr (rechts), o.M.

## 2. Planungssituation im Bereich MU 1c:

Im MU 1c wird ein zweigeschossiges Gebäude als Grenzbebauung geplant. Zwar löst die Grenzbebauung an sich keine Abstandsflächen aus, allerdings verändert sich aufgrund der Zulässigkeit eines zweiten Geschosses im Vergleich zum Status-Quo die Belichtungssituation des Nachbargrundstücks Fl.Nr 65/3.

Die infolge der geplanten Bebauung zusätzlich entstehende Verschattung des Nachbargrundstücks löst jedoch keine unzumutbare Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung aus, da der Schatten des Neubaus ausschließlich auf die Dachfläche der benachbarten Garage sowie auf deren Erschließungsfläche fällt.

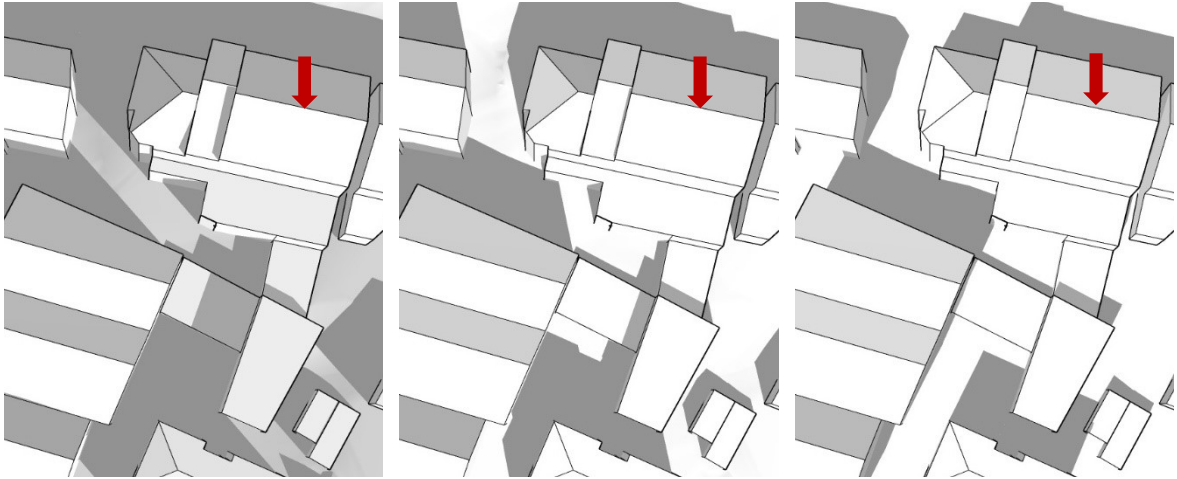


Abb. 9: Darstellung der Belichtungssituation der Fl.Nr. 65/3 infolge der Bebauung im MU 1c am 21.03. um 8:30 Uhr (links), 10:30 Uhr (Mitte), 12:30 Uhr (rechts), o.M.

#### c) Nach Osten:

Der geplante Neubau kann im Bereich MU 1a (BF 2) die regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 50/2 (MU 2) nicht eingehalten (s. Abb. 6).

##### *Hinweis zur rechtlichen Ausgangssituation:*

*Bereits im Bestand wurden die damals geltenden Abstandsflächen der BayBO 2007 / 2013 (1 H mit 16-m Privileg) nicht eingehalten, weswegen im Zuge der Baugenehmigung des Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 50/2 (MU 2) eine Abweichung von den damals geltenden Abstandsflächen erteilt wurde; diese ermöglicht eine Überlagerung der Abstandsflächen vom ehemaligen Gaststättengebäude und vom Mehrfamilienhaus von bis zu 4,25 m.*

Unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage hinsichtlich der Abstandsflächen von 0,4 H sowohl beim Neubau (MU 1) als auch beim Bestandsgebäude (MU 2) kommen die Abstandsflächen der beiden Gebäude auch künftig auf dem jeweiligen Nachbargrundstück zu liegen. Zudem kommt es auch künftig zu einer Überlagerung der Abstandsflächen; diese umfasst eine Tiefe von bis zu rd. 2,6 m und eine Fläche von rd. 7,2 m<sup>2</sup> (s. Abb. 6).

Am für die Überprüfung der Belichtungssituation herangezogenen Beurteilungstag (21. März) werden im MU 2 alle Fenster der Südfassade, zu der in allen drei Geschossen mindestens ein Wohn- und ein Kinderzimmerfenster orientiert ist, nahezu den gesamten Tag (von ca. 08:30 Uhr bis 15:45 Uhr) besonnt, womit sichergestellt ist, dass trotz Unterschreitung der regulären Abstandsflächen und trotz der Überlagerung der Abstandsflächen die gemäß der o.g. DIN-Norm empfohlene Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h/Tag in mind. einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung eingehalten bzw. um ein Vielfaches überschritten wird.

Eine zusätzliche Verschattung liegt lediglich im Bereich der Westfassade des MU 2 vor; hier kann im EG und im 1. OG die empfohlene Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h/Tag nicht erreicht werden. Bei den betroffenen Fenstern handelt es sich allerdings um jeweils ein Schlafzimmerfenster. Da es sich bei Schlafzimmern um einen nicht um Aufenthaltsräume handelt und zum anderen die Mindestbesonnungsdauer der zugehörigen Wohnungen eingehalten bzw. deutlich überstiegen

wird, hat die hier vorliegende Verschattung keine unzumutbaren Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse.

Damit ist sichergestellt, dass trotz Unterschreitung der regulären Abstandsflächen und trotz der Überlagerung der Abstandsflächen die gemäß der o.g. DIN-Norm empfohlene Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h/Tag in mind. einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung eingehalten bzw. um ein Vielfaches überschritten wird. Zudem besteht noch eine Belichtung, Belüftung und Besonnung der Räumlichkeiten von Osten (die Ostfassade im MU 2 wird über mind. 3 h/Tag vollständig besonnt); die Ist-Situation wird von der vorliegenden Planung nicht berührt

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Mehrfamilienhauses im MU 2 ist somit sichergestellt.

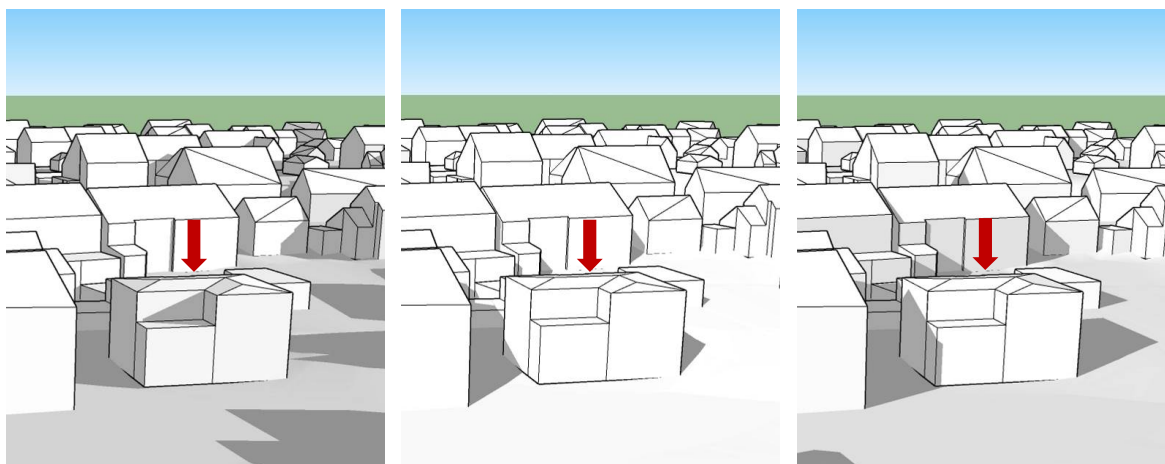


Abb. 10: Darstellung der Belichtungssituation an d. West- u. Südfassade des Mehrfamilienhauses im MU 2 am 21.03. um 8:30 Uhr (links), 14:30 Uhr (Mitte), 15:45 Uhr (rechts), o.M.

d) Nach Süden und Westen:

Richtung Süden und Westen werden die regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Eine Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung der südlichen und westlichen anschließenden Nachbargrundstücke kann daher ausgeschlossen werden.

7.3.3 Betrachtung der Belichtungssituation ausgelöst durch die Bebauung im MU 2:

a) Nach Norden, Osten und Süden:

Unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage hinsichtlich der Abstandsflächen von 0,4 H kommen die nach Norden, Osten und Süden orientierten Abstandsflächen des Bestandsgebäudes (MU 2) vollständig auf dem eigenen Grundstück zu liegen (s. Abb. 6). Da hier einerseits die regulären Abstandsflächen eingehalten werden und andererseits mit Festsetzung der Baulinie und der Gebäudehöhen die Ist-Situation 1:1 abgebildet wird, womit sichergestellt ist, dass die Bebauung hinsichtlich Lage und Kubatur unverändert bleibt, kann eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung ausgeschlossen werden.

b) Nach Westen:

Das Bestandsgebäude kann die regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 50 (MU 1) nicht einhalten (s. Abb. 6).

*Hinweis zur rechtlichen Ausgangssituation:*

*Bereits im Bestand wurden die damals geltenden Abstandsflächen der BayBO 2007 / 2013 (1 H mit 16-m Privileg) nicht eingehalten, weswegen im Zuge der Baugenehmigung des Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 50/2 (MU 2) eine Abweichung von den damals geltenden Abstandsflächen erteilt wurde; diese ermöglicht eine Überlagerung der Abstandsflächen vom ehemaligen Gaststättengebäude und vom Mehrfamilienhaus von bis zu 4,25 m.*

Unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage hinsichtlich der Abstandsflächen von 0,4 H kommen sowohl beim Bestandsgebäude (MU 2) als auch beim Neubau (MU 1) die Abstandsflächen der beiden Gebäude auch künftig auf dem jeweiligen Nachbargrundstück zu liegen. Zudem kommt es auch künftig zu einer Überlagerung der Abstandsflächen; diese umfasst eine Tiefe von bis zu **ca. 2,6 m** und einer Fläche von rd. **7,2 m<sup>2</sup>** (s. Abb. 6).

Auch wenn im Neubau im MU 1 keine Wohnungen vorgesehen sind und somit die DIN EN 17037 nicht anzuwenden ist, wurde die Belichtungssituation entsprechend der DIN vorsorglich dennoch betrachtet.

Am für die Überprüfung der Belichtungssituation herangezogenen Beurteilungstag (21. März) werden im MU 1 lediglich die Räumlichkeiten (Büroräume) im 1. OG und 2. OG mit Fenstern ausschließlich an der Ostfassade betrachtet (jedes Büro verfügt über mind. zwei Fenster); eine Betrachtung der im EG zur Ostfassade angeordneten Räumlichkeiten entfällt, da es sich hierbei ausschließlich um Erschließungs- und Lagerflächen handelt. Im 1. OG kann in dem Büroraum mit der geringsten Sonneneinstrahlung am ersten Fenster der Ostfassade die Besonnung von 1,5 h/Tag grade so eingehalten werden, am zweiten Fenster der Ostfassade wird jedoch eine Besonnung von über 3,5 h/Tag erreicht. Im 2. OG kann in den Büroräumen mit Fenstern ausschließlich zur Ostfassade eine Besonnungsdauer von über 4 h/Tag sichergestellt werden.

Damit ist sichergestellt, dass trotz Unterschreitung der regulären Abstandsflächen und trotz der Überlagerung der Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Büroräume erreicht wird.

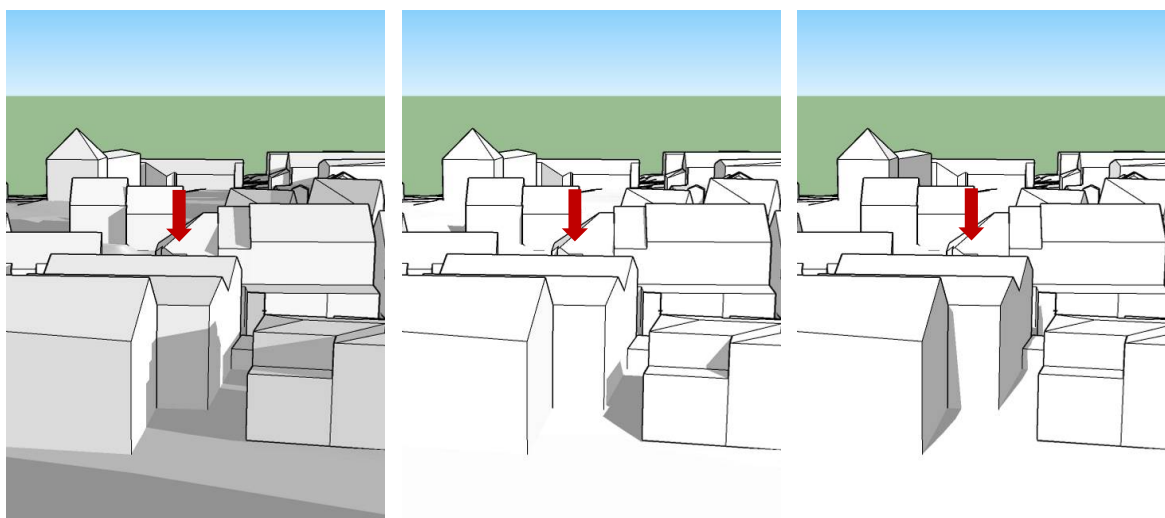


Abb. 11: Darstellung der Belichtungssituation an der Ostfassade des Geschäftshauses im MU 1 am 21.03. um 7:30 Uhr (links), 10:30 Uhr (Mitte), 12:30 Uhr (rechts), o.M.

## 7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Belange des Ortsbildes werden zum einen dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann.

Der Neubau im MU 1a wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit drei flach- bis mittelsteilgeneigten Satteldächern ausgeführt. Die rückwärtig gelegenen Nebengebäude werden mit einem Flachdach ausgebildet. Die Zulässigkeit im MU 2 entspricht dem Baubestand. Die gewählte Dachlandschaft integriert sich optimal in das Siedlungsgefüge.

## 7.6 Grünordnung / Bodenschutz

Aufgrund der Ist-Situation im Plangebiet, das nahezu vollständig versiegelt ist, und der geplanten Bebauung und Nutzung als multifunktional nutzbarere Dorfplatz, wurden nur wenige Festsetzungen zur Grünordnung und zum Bodenschutz getroffen. Beabsichtigt ist die Pflanzung von mindestens **drei** Laubbäumen; damit sich diese **im Nahbereich** der Tiefgarage in einer angemessenen Art und Weise entwickeln können, wurde ein Mindestmaß an druchwurzelbaren Raum festgesetzt.

## 8. 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 im Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet, das entsprechend dem einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte“ als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da

- von den unmittelbar angrenzenden Nutzungen (insb. Wohnen, Dienstleistung, Nahversorgung und Gastronomie) keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen ausgehen und
- wie dem Lärmbelastungskataster des LfU Bayern entnommen werden kann, die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der ca. 350 m nordöstlich verlaufenden A8 und der ca. 170 m südlich verlaufenden St 2051 (Hauptstraße) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB (A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 von **60 dB (A)** tags und 50 dB(A) nachts einhalten.

### Betriebsbereich:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind 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 gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.



## 9. 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, insb. 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 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. 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:

Odelzhausen liegt im Bereich des Plangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m<sup>2</sup> und der Sonnenscheindauer bei ca. 1650 bis 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 des Plangebietes wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch Installation von Photovoltaikmodulen auf den nach Süden geneigten Dachflächen des Neubaus weiter ausgebaut werden.

### Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, sowie von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

## 10. 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.

Im Plangebiet (sowohl innerhalb der Verkehrsflächen als auch innerhalb des Urbanen Gebiets) verlaufen Kabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## 11. DENKMALSCHUTZ

Das Planungsgebiet befindet sich in nur geringer Entfernung zum bekannten Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Benedikt in Odelzhausen und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-7633-0173).

Bei derzeit noch laufenden archäologischen Arbeiten im Bereich des o.g. Bodendenkmals wurden, ebenso wie bei archäologischen Untersuchungen aus dem Jahr 2009 im Plangebiet selbst, Hinweise auf die hochmittelalterliche Ortsgeschichte nachgewiesen. Weitere Bodendenkmäler sind deshalb im vorliegenden Bebauungsplanumgriff zu vermuten.

Im Rahmen der archäologischen Untersuchung im Jahr 2009, die im Zuge der Marktplatzumgestaltung durchgeführt wurde, wurden insgesamt neun Befunde festgestellt (s. Abb. 12).

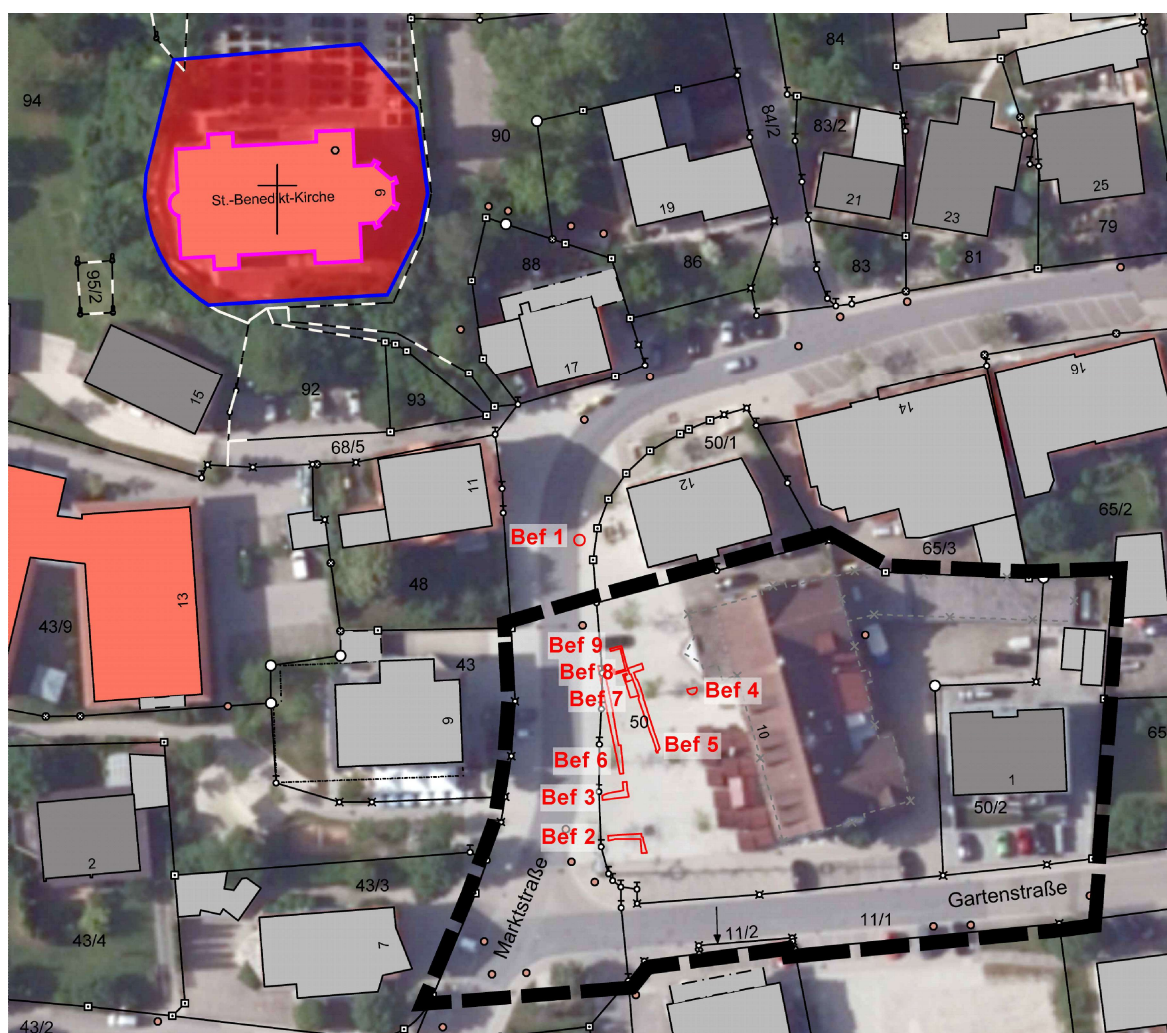


Abb. 12: Lage des o.g. Bau- und Bodendenkmals einschl. der im Jahr 2009 vorgefundenen Befunde im Plangebiet o.M. (© 2023 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Bei dem Befund 1 handelt es sich um einen aus Ziegeln ohne Mörtel gesetzten Brunnen-schacht (Durchmesser ca. 1,2 m). Dieser befindet sich jedoch außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanumgriffs und ist somit von der Planung nicht berührt.

Die übrigen acht Befunde liegen innerhalb des Plangebiets und sind somit von der Planung, insb. der geplanten Unterbauung der Fläche mit einer Tiefgarage, berührt. Bei den Befunden 2, 3, 5 und 6 handelt es sich um Ziegelmauern von mind. drei Gebäuden. Bei dem Befund 4 handelt es sich um einen weiteren Brunnen. Bei den Befunden 7, 8 und 9 handelt es sich um kleinere ebenfalls aus Ziegeln gemauerte Strukturen (möglicherweise Schächte oder Vorratsräume). Bei den festgestellten Gebäuden handelt es sich vermutlich um die Reste der Bebauung aus dem 19./frühen 20. Jahrhundert. Nach Angaben von Einheimischen gehören die Gebäude zur früheren Posthalterei auf der gegenüber liegenden Straßenseite; die Aussagen decken sich mit einer Fotografie aus den 1960er Jahren.

## 12. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>4.747 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Urbanes Gebiet</b> <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen und -linien)</i>	<b>3.276 m<sup>2</sup></b> <b>1.742 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Straßenverkehrsfläche, öffentlich</b>	<b>1.471 m<sup>2</sup></b>