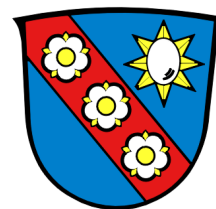

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 13 „Höfa“, 2. Änderung

Gmkg. Höfa

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 20.05.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

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

Projektnummer: 21035

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Änderung der Textlichen Festsetzungen	4
§ 2	Inkrafttreten	7
	VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	8
1.	Ausfertigung	8
2.	Inkrafttreten	8
C)	BEGRÜNDUNG	9

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 13 „Höfa“, 2. Änderung (Gmkg. Höfa)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Höfa“, 2. Änderung der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.05.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.05.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 20.05.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Höfa“ umfasst innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches (Fl.Nr. 34, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7) eine Änderung der planzeichnerischen Festsetzungen (s. Planzeichnung) sowie eine Änderung der nachfolgenden textlichen Festsetzung.

Über diese Änderungen hinaus gelten der mit Bekanntmachung vom 20.09.1989 rechtskräftige Bebauungsplan sowie seine mit Bekanntmachung vom 21.03.2002 rechtskräftige 1. Änderung unverändert fort.

§ 1 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

<i>Festsetzungen gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan:</i>	<i>Festsetzungen gem. der vorliegenden 2. Änderung:</i>
4. Art der baulichen Nutzung	
<p><i>4.2 Pro Wohngebäude (auch Doppelhaushälften) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.</i></p>	<p>4.2 Zulässig sind bei Realisierung eines Einzelhauses max. 3 Wohnungen je Wohngebäude. Zulässig sind bei Realisierung eines Doppelhauses max. 2 Wohnung je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte).</p>
5. Maß der baulichen Nutzung 5.1 Nutzungsziffern	
<p><i>5.1.1 Geschoßfläche als Höchstwert, z.B. 260 qm pro Einzelgrundstück bzw. Gebäudeabschnitt gem. Plan. Nicht ausgebaute Dachräume, die nicht Vollgeschosse sind, werden bei der Berechnung der zulässigen Nutzung mit 2/3 ihrer Grundfläche berücksichtigt.</i></p> <p><i>5.1.2 Ausnahmen gem. § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.</i></p>	<p>5.1.1 Zulässig ist eine GRZ von 0,4, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf.</p> <p>5.1.2 -wird gestrichen-</p>

<p>5.1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (Hausgaragen) und Garagengebäuden.</p> <p>5.1.4 Die Grundfläche von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in den Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse sind, sind voll zur Ermittlung der Geschoßfläche anzurechnen. Raumbereiche unter 1,5 m lichter Höhe bleiben außer Ansatz.</p> <p>5.1.5 Balkone, Wintergärten bis 6 m² und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.</p>	<p>5.1.3 -wird gestrichen-</p> <p>5.1.4 -wird gestrichen-</p> <p>5.1.5 -wird gestrichen-</p>
<p>5.2 Geschoßzahl und Dachform</p>	
<p>5.2.2 II Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachform Satteldach, Dachneigung 28-33°. Zulässig ist ebenfalls eine Bauweise gem. 5.2.1.</p> <p>5.2.4 Garagen, die mit dem Wohnhaus zusammengebaut sind und gleiche Firstrichtung haben, müssen in gleicher Neigung wie das Wohnhaus gedeckt werden. Freistehende oder rechtwinkelig an das Wohnhaus angebaute Garagen müssen eine Dachneigung von 28 - 35 ° haben. Die Art der Dachdeckung ist den Hauptgebäuden anzugleichen.</p>	<p>5.2.2 II Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachform Satteldach, Dachneigung 28-40°. Zulässig ist ebenfalls eine Bauweise gem. 5.2.1.</p> <p>5.2.4 Garagen sind entweder mit Flachdach oder mit Satteldach auszuführen. Bei einer Ausführung als Satteldach darf die Dachneigung der Garage die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.</p>

5.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen 5.3.1 Wandhöhe	
<p>5.3.1 <i>Folgende Wandhöhen von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:</i></p> <p><i>Bei Gebäuden I+D = 3,70 m</i></p> <p><i>Bei Gebäuden II = 6,00 m</i></p> <p><i>Bei Garagen und Nebengebäuden = 2,75 m</i></p> <p><i>Bei Gartenhäusern = 2,30 m</i></p>	<p>5.3.1 Folgende Wandhöhen von OK bestehender Rohfußboden bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:</p> <p>Bei Gebäuden I+D = 3,70 m</p> <p>Bei Gebäuden II = 6,00 m</p> <p>Bei Garagen und Nebengebäuden = 3,00 m</p> <p>Bei Gartenhäusern = 2,30 m</p>
7. Garagen und KFZ-Stellplätze	
<p>7.2.1 <i>Flächen für Garagengebäude mit Zufahrtsrichtung.</i></p>	<p>7.2.1 Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.</p>
8.2 Dächer	
<p>8.2.1 <i>Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagengebäuden sind nur in naturroter oder rotbrauner Plattendeckung zulässig.</i></p> <p>8.2.4 <i>Dachüberstände dürfen an der Traufe maximal 60 cm, am Ortgang max. 30 cm betragen. Ausgenommen sind Balkonüberdachungen, wenn Sie mit dem Balkon konstruktiv verbunden sind.</i></p> <p>8.2.6.2 <i>Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten. Je Dachfläche und Haus sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig.</i></p>	<p>8.2.1 Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.</p> <p>8.2.4 -wird gestrichen-</p> <p>8.2.6.2 -wird gestrichen-</p>

<p>8.2.6.3 Dachgauben sind ab 40 Grad Dachneigung zulässig. Breite der Einzelgaube max. 1,30 m. Breite der Gauben/Gebäudelänge insgesamt höchstens 1/3. Gaubenhöhe max. 2,00 m. Gaubenabstand untereinander mindestens 1,2 m und zur Giebelwand mindestens 2,00 m.</p> <p>8.2.6.4 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.</p>	<p>8.2.6.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Länge der Dachgauben insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.</p> <p>8.2.6.4 -wird gestrichen-</p>
12. Einfriedungen	
<p>12.2 Höhe aller offenen Einfriedungen max. 1,20 m.</p>	<p>12.2 Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.</p>

§ 2 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

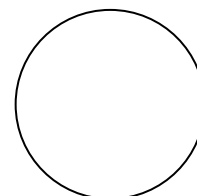
Der Bebauungsplan Nr. 13 „Höfa“, 2. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den __.__.2021

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister

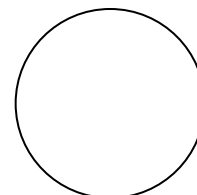


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den __.__.2021

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister



(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Höfa“ ist die Planungsabsicht der Gemeinde innerhalb des Änderungsbereiches die derzeit rechtskräftigen sehr restriktiven Festsetzungen in einem für das bauliche Umfeld verträglichen Rahmen zu flexibilisieren. Ziel der Flexibilisierung ist es im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern und damit die Neuanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, soweit wie möglich, zu minimieren. Mit dem Vorhaben werden auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung erfüllt.

Neben der Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung soll den Grundstückseigentümern auch ein etwas größerer Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung eingeräumt werden. Trotz mehr gestalterischer Freiheiten soll die Bebauungsplanänderung aber auch künftig eine ortsbildverträgliche Bebauung sicherstellen, so dass der bestehende Gebietscharakter einer kleinteiligen und durchgrüneten Bebauungsstruktur am Ortsrand langfristig erhalten bleibt.

Um einerseits die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits einen geordneten städtebaulichen Rahmen vorzugeben, ist die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Der Umgriff der vorliegenden 2. Änderung weist eine Gesamtgröße von ca. 3.272 m² (rd. 0,33 ha) auf; damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 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 PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung, der sich aus der Planzeichnung ergibt und vollständig die Fl.Nrn. 34, 34/4, 34/5, 34/6 und 34/7 der Gmkg. Höfa umfasst, weist eine Gesamtfläche von 3.272 m² auf.

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Der im Süden von Höfa liegende Änderungsbereich wird im Süden und Westen von Wohnbebauung und im Norden und Osten von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Nahezu unmittelbar östlich bzw. südöstlich des Änderungsbereiches fließt ein Seitengraben der Glonn, deren Enterung zum Änderungsbereich ca. 60 m beträgt. Aufgrund der Nähe zur Glonn schneidet der Änderungsbereich geringfügig das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Glonn (s. Planzeichnung).



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

Der Änderungsbereich umfasst vier bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke sowie einen Wohnweg, der die Erschließung der vier Grundstücke sicherstellt. Die Erschließungsflächen innerhalb des Änderungsbereiches (sowohl der Wohnweg als auch die Erschließungsflächen auf den privaten Baugrundstücken) stellen sich als Schotterflächen dar. Darüber hinaus werden die nicht bebauten und nicht der Erschließung dienenden privaten Grundstücksflächen als Gartenflächen genutzt. Innerhalb der Gartenflächen sind auch Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher, Hecken) vorhanden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Zudem zeigt der Flächennutzungsplan auf, dass die Bauflächen aus ökologischen und/oder gestalterischen Gründen nach Norden und Osten, also im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet „Glonntal“ (LSG-00270.01), zu begrenzen sind.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und keine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt und die Ziele des Flächennutzungsplanes unverändert aufrechterhalten werden, kann die 2. Änderung als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BPlan, o.M.

Außerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches gilt der rechtskräftigen Bebauungsplan (einschl. seiner 1. Änderung) unverändert fort.

Die vorliegende 2. Änderung befindet sich im nordöstlichen Bereich des mit Bekanntmachung vom 20.09.1989 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Höfa“. Dieser wurde bereit einmal geändert (1. Änderung wurde rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 21.03.2002). Die geänderte Festsetzung der 1. Änderung umfasst auch den vorliegenden Änderungsbereich.

Mit in Kraft treten ersetzen bzw. ergänzen die Festsetzungen der 2. Änderung innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 (einschl. seiner 1. Änderung) voll inhaltlich, sowohl plan-

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, einschließlich seiner 1. Änderung, die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung nicht geändert werden, bleiben unverändert aufrechterhalten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich dahingehend geändert, dass anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht allgemein zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden, sondern zwischen Einzel- und Doppelhäusern differenziert wird. Dementsprechend wird die bisherige Festsetzung für Doppelhäuser, die bei Realteilung bis zu vier Wohnungen je Doppelhaus (d.h. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässt, unverändert beibehalten. Um darüber hinaus im Sinne der beabsichtigten Nachverdichtung zusätzliches Baurecht zu schaffen, wird die Zulässigkeit bei Realisierung von Einzelhäusern von bisher zwei auf künftig drei Wohnungen erhöht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Änderungsbereich für die Hauptgebäude eine Geschossfläche von insg. 860 m² (180 m² auf Fl.Nr. 34/4; 190 m² auf den Fl.Nrn. 34/5 und 34/6; 300 m² auf Fl.Nr. 34) festsetzt, wird im Zuge der 2. Änderung eine GRZ festgesetzt. Um keine zu massive Nachverdichtung am gegebenen Ortsrand zu erzeugen, wurde die zulässige GRZ auf 0,4 begrenzt; d.h., dass unabhängig von der Grundstücksgröße bis zu 40 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, wird auch die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% zugelassen. Die festgesetzte GRZ entspricht dem gemäß BauNVO zulässigen Höchstwert in allgemeinen Wohngebieten. Damit liegt die zulässige GRZ um 0,2 unterhalb dem in einem Dorfgebiet, als das das Baugebiet festgesetzt ist, zulässigen Höchstwert gemäß BauNVO. Insgesamt erlaubt die geänderte Festsetzung aber dennoch gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplane eine höhere Versiegelung und damit eine Nachverdichtung im Bestand im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Zusammenhang mit der Abstellung der künftigen Bebauung auf die GRZ und nicht mehr auf die Geschossfläche entfallen auch alle bisherigen textlichen Festsetzung bzgl. der Ermittlung der Geschossfläche.

Neben einer horizontalen Nachverdichtung (durch die Festsetzung einer GRZ) wird auch eine vertikale Nachverdichtung (durch Ermöglichung der Aufstockung bzw. eines Dachgeschossausbaus) zugelassen. Während bisher im Änderungsbereich ausschließlich eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss, das allerdings kein Vollgeschoss sein durfte, und einer Wandhöhe von max. 3,7 m zulässig waren, werden mit der 2. Änderung auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,0 m zugelassen. Die Festsetzung lehnt sich an der bestehenden Zulässigkeit im östlichen Bebauungsplangebietes an.

Weiter werden auch die Festsetzungen zur Dachlandschaft bei Hauptgebäuden, die mit zwei Vollgeschossen und Satteldach auszuführen sind, und bei Garagen in einem städtebaulich verträglichen Maß flexibilisiert

Zudem wird im Sinne der BayBO die festgesetzte Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden von bisher 2,7 m auf künftig 3,0 m erhöht.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) etwas weiter gefasst, sodass die Bestandsgebäude ein-

gefasst werden und ausreichend Spielraum für bauliche Änderungen und Erweiterungen (u.a. auch im Sinne einer modernen und energetischen Bauweise) ermöglichen. Trotz der vergrößerten Baugrenzen, ist eine bauliche Ausdehnung der Hauptbaukörper über den Bestand hinaus überschaubar und bewegt sich im städtebaulich verträglichen Rahmen. Um den Eigentümern bei der Gestaltung ihrer Grundstücke jedoch mehr Spielraum zu gewähren, werden im Zuge der vorliegenden Änderung Stellplätze, Garagen (einschl. Carports) und untergeordnete Nebenanlagen allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, womit die bisher festgesetzten Flächen für die Errichtung von Garagengebäuden entfallen.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Neben der Flexibilisierung der Dachlandschaft hinsichtlich der Dachneigung bei zweigeschossigen Hauptgebäuden sowie bei der Dachform und -neigung von Garagen, werden auch die bisher sehr restriktiven Festsetzungen bzgl. Dachgestaltung flexibilisiert. Die Festsetzungen zu Dachüberständen, Dachflächenfenstern und Dachgauben auf Garagen und Nebengebäuden werden gänzlich gestrichen. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung und zu Dachgauben werden insgesamt breiter gefasst; so wird nunmehr bei der Dacheindeckung nur noch das Farbspektrum vorgegeben und Dachgauben u.a. auch auf Garagen und Nebengebäuden zugelassen. Die geänderten Vorgaben stellen trotz zahlreichen Flexibilisierungen auch künftig eine Integration der baulichen Anlagen mit dem bestehenden Ortsgefüge sicher.

Zudem werden die Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen dahingehend flexibilisiert, dass künftig nur noch Vorgaben zur Höhe der an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen gemacht werden; zu den übrigen Grundstücksseiten richtet sich die Zulässigkeit künftig nach der BayBO.

5.5 Grünordnung

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt lediglich eine Anpassung der planzeichnerischen Darstellung; die textlichen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

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. Durch die vorliegende 2. Änderung werden keine immissionschutzfachlichen Belange ausgelöst, sodass auch künftig von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann.

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 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).

Solarenergie:

Im Jahresmittel liegt die Gemeinde Odelzhausen im Bereich des Plangebiets sowohl bei der globalen Strahlung (1165 - 1179 kWh/m²) als auch bei der Sonnenscheindauer (1650 - 1699 h/Jahr) 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 mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches kann die Nutzung von Solarenergie weiter ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen sowie von Erdwärmekollektoren ist im gesamten Plangebiet möglich. 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 bereits bebauten Änderungsbereiches ist sichergestellt. Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (einschl. seiner 1. Änderung) ausschlaggebend war, beeinträchtigen.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.327 m²
▪ Dorfgebiet	3.025 m²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>1.097 m²</i>
<i>davon: Festgesetzte Überschwemmungsgebiet</i>	<i>71 m²</i>
▪ Verkehrsflächen	247 m²