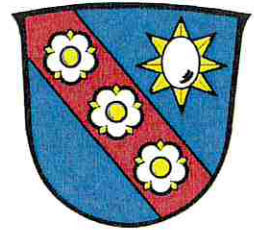

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Hadersried – Nordöstlicher Ortsrand“

Flst.-Nr. 334, Gmkg. Höfa

A) PLANZEICHNUNG

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

Fassung vom 02.10.2025

Projektnummer: 24079

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
	FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN	5
	HINWEISEN / NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	6
	VERFAHRENSVERMERKE	7
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
§ 1	Art der baulichen Nutzung	8
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	9
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	10
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	10
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	11
§ 6	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
§ 7	Ver- und Entsorgung	12
§ 8	Grünordnung	13
§ 9	Inkrafttreten	14
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1.	Wasser	15
2.	Immissionsschutz	16
3.	Denkmalschutz	16
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
C)	BEGRÜNDUNG	18
1.	Anlass der Änderung und Erweiterung	18
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	18
3.	Beschreibung des Plangebietes	19
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	20
5.	Begründung der geänderten und ergänzten Festsetzungen	20
6.	Immissionsschutz	22
7.	Ver- und Entsorgung	22
8.	Energie	23
9.	Flächenstatistik	23

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), folgende

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Hadersried – Nordöstlicher Ortsrand“
Flst.-Nr. 334, Gmkg. Höfa**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hadersried – Nordöstlicher Ortsrand“ (Flst.-Nr. 334, Gmkg. Höfa) der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.10.2025 besteht aus:

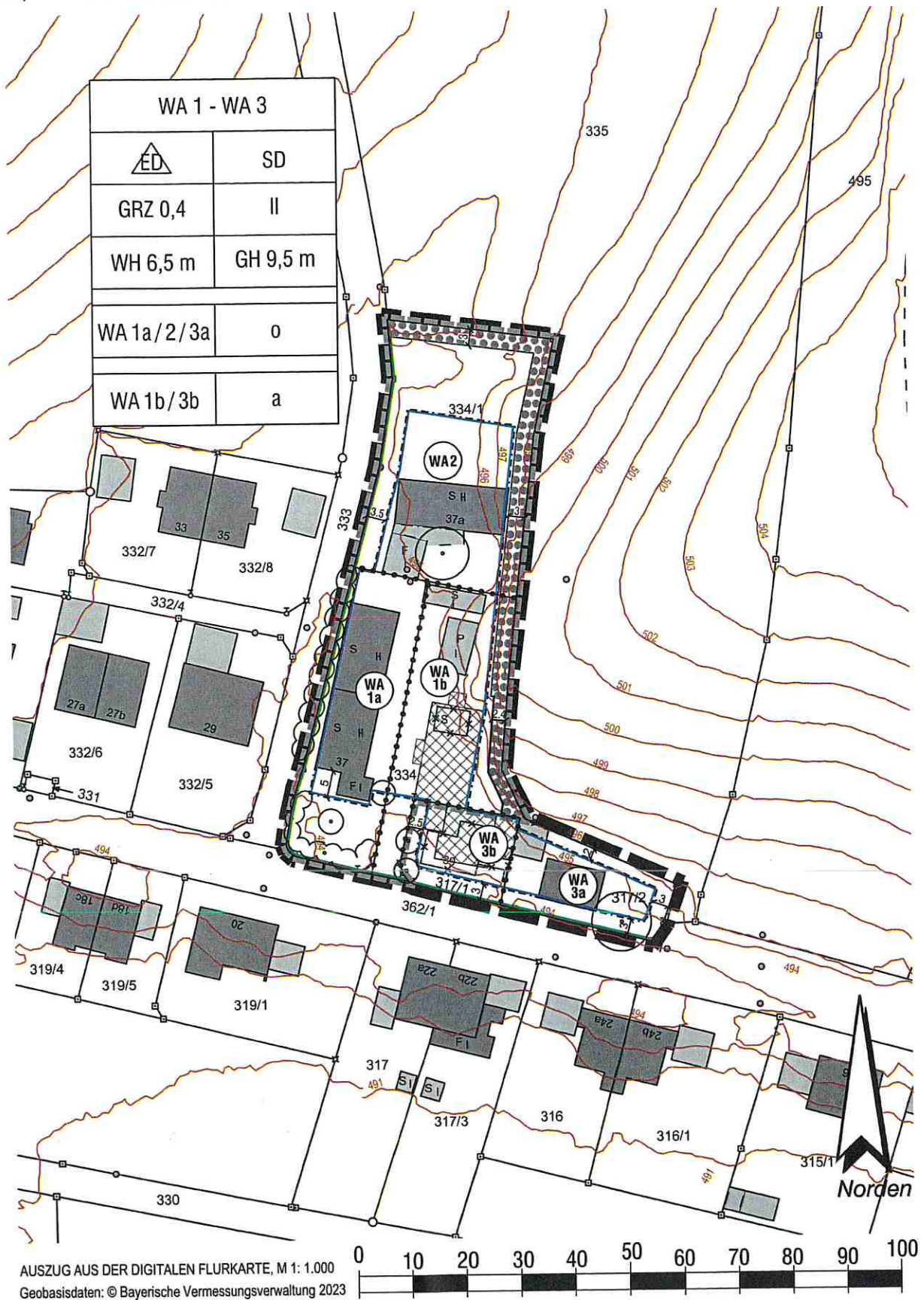
- A) Planzeichnung (M 1: 1.000) mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken

- B) Textliche Festsetzungen mit:
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

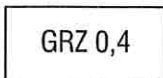
- C) Begründung in der Fassung vom 02.10.2025

A) PLANZEICHNUNG

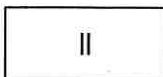


FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**Art der baulichen Nutzung**

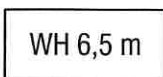
Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

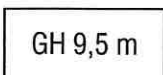
Grundflächenzahl als Höchstmaß (max. 0,4)



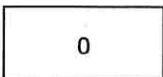
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (max. II)



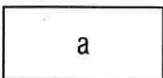
Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (max. 6,5 m)



Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (max. 9,5 m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise



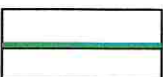
Abweichende Bauweise



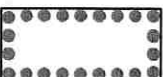
Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

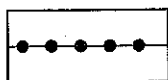
Straßenbegrenzungslinie

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

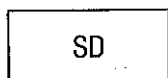
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes



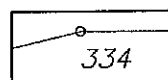
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



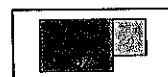
Nur Satteldächer zulässig

HINWEISEN / NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

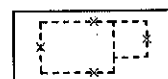
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
rechtskräftigen Bebauungsplanes



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



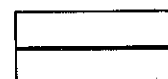
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



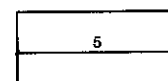
Abriß bestehender Haupt- und Nebengebäude



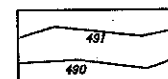
Geplante Haupt- und Nebengebäude



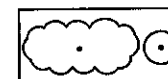
Geplante Stützwand zur Hangsicherung



Bemaßung in Meter



Höhenlinien in Meter ü. NHN



Bestehende Gehölze (Bäume / Sträucher)

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 05.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 31.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis 24.09.2025 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 31.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis 24.09.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus (Schulstraße 14, 85235 Odelzhausen) während der allgemeinen Öffnungszeiten (sowie nach Terminvereinbarung) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 02.10.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F.v. 02.10.2025 festgestellt.

Odelzhausen, 04.10.2025Markus Trinkl
Erster Bürgermeister

- e) Ausgefertigt

Odelzhausen, 07.10.2025Markus Trinkl
Erster Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.10.2025 gem. § 10 Abs. 3 S.1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, 23.10.2025Markus Trinkl
Erster Bürgermeister

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet – WA 1a

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als WA 1a gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

(2) Allgemeines Wohngebiet – WA 1b, WA 2, WA 3a und WA 3b

gem. § 4 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WA 1b, WA 2, WA 3a und WA 3b gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich um bis zu 50 % (d.h. bis zu einer GRZ von max. 0,6) überschritten werden. Im WA 3 sind weitere Überschreitungen bis zu 75 % (d.h. bis zu einer GRZ von max. 0,7) möglich, wenn die in Satz 1 genannten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten) versickerungsfähig hergestellt werden. Darüber hinaus findet der § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO keine Anwendung.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf maximal +/- 0,7 m von der Oberkante des natürlichen Geländes abweichen.

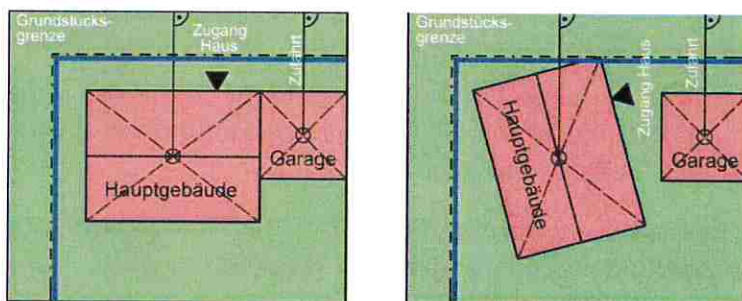


Abb.: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte

4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB und Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im WA 1a, WA 2 und WA 3a gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im WA 1b und WA 3b gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass an eine Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand herangebaut werden darf.
3. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Zulässig sind
 - a) im WA 1a max. 3 Wohnungen
 - b) im WA 1b max. 5 Wohnungen
 - c) im WA 2 und WA 3a/b je max. 2 Wohnungen
2. Zulässig sind bei Realisierung von Doppelhäusern max. zwei Wohnungen je Doppelhaus, d.h. max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1. Abweichend von den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 6 Nr. 2a) BayBO wird festgesetzt, dass bei der Bemessung der Abstandsflächen auch Terrassenüberdachungen außer Betracht bleiben, wenn sie nicht mehr als 2/3 der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 6,5 m, in Anspruch nehmen.
2. Im WA 3a finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO zur nördlichen Grundstücksgrenze keine Anwendung, d.h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden hier durch die festgesetzte Baugrenze sowie die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe bestimmt.
3. Über die abweichenden Festsetzungen unter § 3 (3) 1. und § 3 (3) 2. hinaus gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 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 überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt (s. Planzeichnung). Ausnahmsweise ist ein Vortreten von untergeordneten Vorbauten, die

nicht mit dem Boden verbundenen sind (z.B. Balkone und Überdachungen), zulässig, sofern die Vorgaben von Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO eingehalten werden.

- (2) Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- (3) Garagen (einschl. Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind im WA 1b, WA 2, WA 3a und WA 3b auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht im 3 m Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Flst.-Nr. 333 und Flst.-Nr. 362/1).
- (4) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im WA 1 ausschließlich innerhalb der Baugrenze und im WA 2, WA 3a und WA 3b innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen, Dachneigungen

- 1. Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig. Die Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
- 2. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude können als Flach-, Pult- oder Satteldach ausgeführt werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

(3) Dachaufbauten

- 1. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebel- und Schleppgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
- 2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3. Solar-/ Photovoltaikanlagen dürfen die gesamte Dachfläche einnehmen; diese dürfen aber nicht über den First oder Ortsgang hinausragen.

(4) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Oberkante Fahrbahndecke der jeweiligen Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen. Entlang der anderen beiden Grundstücksseiten sind Sockel mit einer Höhe von max. 0,1 m zulässig.
3. Entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen in Form von Holzlatten-, Maschendraht- und Stabmattenzäunen zulässig. Bei allen offenen Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern gem. Artenliste unter § 8 (3) 1.c) erfolgen. Zu den übrigen Grundstücksseiten sind auch Einfriedungen in Form von Mauern aus Naturstein zulässig.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 3 BauGB

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur OK RFB EG zulässig.
2. Stützmauern sind zum Abfangen des Geländes zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
2. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße über den Hausanschluss für Schmutzwasser zuzuleiten.
3. Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

§ 8 GRÜNORDNUNG

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

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schötterrasen, Schotter oder Rasen.

(2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Im Zuge der Ausführungsplanung dürfen die bestehenden Gehölze innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im erforderlichen Umfang gerodet werden. Die gerodeten Gehölze sind spätestens in der auf die Baufertigstellung nachfolgenden Vegetationsperiode mind. im Verhältnis 1:1 innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ artengleich entsprechend der bestehenden Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

Hinw.: Bei Fällungen/Rodungen ist der Artenschutz ganzjährig zu beachten. D.h., dass solche Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden müssen und bei entsprechender Quartiereignung für Fledermäuse auch im Winter sichergestellt werden muss, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

2. Zusätzlich zu der textlichen Festsetzung unter § 8 (2) 1. sind die gem. Planzeichnung festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an den nicht bepflanzten Stellen mit weiteren Gehölzpflanzungen zu ergänzen. In Summe sind die „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mind. je 4 m² mit einem Strauch und mind. je angefangen 30 m Lauflänge mit einem Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum gem. der Artenliste unter § 8 (3) dieser Textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

(3) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Bei der Anflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte oder klimaangepasste Arten bevorzugt zu verwenden.

a) Bäume der II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix alba (Silberweide)

b) Obstbäume

Mindest-Pflanzqualität: Halb-/Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

c) Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
- Rosa arvensis (Kriech-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

2. Bei Neupflanzungen dürfen auch andere heimische oder klimaangepasste Baum- und Straucharten gem. den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

§ 9 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSER

1.1 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten oder nach vorheriger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München alternativ durch Sickertest), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

1.2 Grund- und Schichtwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

1.3 Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände

liegen. Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

2.2 Verkehrslärm (A8)

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Zum Eigenschutz sollten bei Neu-, Ersatz- oder Umbaumaßnahmen in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 schallgedämmte Lüftungsanlagen eingebaut werden. Durch diese Maßnahmen sollte sichergestellt werden, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Eine ausreichende Luftwechselrate sollte sichergestellt werden. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gem. § 10 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und gem. § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hadersried – Nordöstlicher Ortsrand“ die innerörtliche Nachverdichtung i.S.d. §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zu fördern und damit im Sinne eines sparsam und schonend Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu minimieren. Zugleich möchte die Gemeinde damit der wachsenden bzw. anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in den Ortsteilen Rechnung tragen.

Die Nachverdichtung ist auf Fl.Nr. 344 durch einen Neubau und auf Fl.Nr. 317/1 durch einen Ersatzbau beabsichtigt. Im Zuge der beabsichtigten Änderung und Erweiterung soll auch die östliche Fl.Nr. 317/2 in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen werden, um mittelfristig auch hier eine gleichwertige Ersatzbebauung des sanierungsbedürftigen Bestandgebäudes zu ermöglichen.

Um die beabsichtigte Nachverdichtung zu ermöglichen und weiterhin die städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten am Ortsrand von Hadersried angepasst bzw. geschaffen werden.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in diesem eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insg. weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat in Summe eine Größe von ca. 3.658 m² (rd. 0,4 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB geändert und erweitert werden.

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

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

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich, der sich aus der Planzeichnung ergibt, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.658 m² (rd. 0,4 ha) umfasst vollständig die Fl.Nrn. 317/1, 317/2, 334 und 334/1 der Gmkg. Höfa.

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hadersried. Das Plangebiet wird im Süden und Westen von Wohnbebauung und im Norden und Osten von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 350 m die Autobahn A8 und nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 125 m beginnt der Adelzhauser Wald.

Das Plangebiet ist bereits mit vier Wohngebäuden und mehreren Nebengebäuden bebaut und weist Gehölzstrukturen in den Gartenflächen auf.

Das Gelände steigt in den Randbereichen in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche an. Im Erweiterungsbereich von ca. 494 m ü NHN entlang der Erschließungsstraße auf ca. 496 m ü NHN an der nördlichen Grundstücksgrenze. Im Änderungsbereich von ca. 494 m ü NHN entlang der Erschließungsstraßen auf bis zu ca. 500 m ü NHN an der östlichen Grundstücksgrenze.



Abb.: Luftbild (Befliegungsdatum: 18.06.2022), Bebauungsplanumgriff (rot umrandet), o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans (d.h. für den jetzigen Änderungsbereich) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die beiden Grundstücke, die nun in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen werden, sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit Gehölzbestand in der östlichen Ecke dargestellt. Da die vorliegende Bauleitplanung auch die Erweiterungsflächen als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist dieser Bereich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erneut anzupassen ist.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hadersried – Nordöstlicher Ortsrand“ und erweitert diesen um die beiden östlich anschließenden Grundstücke.

Mit Inkrafttreten ersetzt die 1. Änderung und Erweiterung den rechtskräftigen Bebauungsplan vollumfänglich.

5. BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN FESTSETZUNGEN

5.1 Planzeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der geplanten Nachverdichtung wird das WA 1 zweigeteilt; während im westlichen WA 1a die Planzeichnung unverändert bleibt, wird im östlichen WA 1b die östliche Pflanzfläche zugunsten der Nachverdichtung im erforderlichen Ausmaß (rd. 93 m²) zurückgenommen und die Baugrenze um 6,0 m Richtung Süden und um bis zu 1,5 m Richtung Osten erweitert. Im WA 2 wird die Pflanzfläche entlang der westlichen Erschließungsstraße in Anlehnung an die Ist-Situation angepasst bzw. zurückgenommen. Im ergänzten WA 3 wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) für die beiden östlichen Grundstücke weiträumig festgesetzt, um die geplante Nachverdichtung zu ermöglichen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets sind entsprechend der bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im WA 1a wurden insb. aufgrund der ehemaligen Bestandsnutzung (Sachverständigenbüro mit Hebebühne) der südwestlichen Grundstücksteilfläche neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbegebiete ausnahmsweise zugelassen. Das Sachverständigenbüro gibt es am Standort zwar nicht mehr, die zulässigen Nutzungen im WA 1a sollen aber dennoch beibehalten werden. Im WA 1b, WA 2 und WA 3 werden hingegen ausschließlich Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese stellt sicher, dass 40 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung ihrer 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. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen im WA 3 werden hier weitere Überschreitungen bis zu insg. 75 % unter der Prämisse zugelassen, dass diese Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen, die eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 9,5 m zulässt, orientiert sich an der Bestandsbebauung.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im WA 1a, WA 2 und WA 3a wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 1b und WA 3b wird hingegen, um die geplante Nachverdichtung zu ermöglichen, die abweichende Bauweise mit der Maßgabe einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt.

Im Sinne der Nachverdichtung werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Die Zulässigkeit hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird anteilig erhöht. Dies betrifft das WA 1b, während im WA 1a aufgrund der Bestandslage weiterhin drei Wohnungen zulässig sein sollen, werden im WA 1b bis zu fünf Wohnungen zugelassen. Die erhöhte Anzahl an Wohnungen ist vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße von mehr als 1.600 m² des WA 1 durchaus vertretbar. Im WA 2 wird aufgrund der rückwertigen Lage und im WA 3 aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen die Anzahl an Wohnungen auf zwei begrenzt.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich mittel- bis steilgeneigte Satteldächer zulässig, während untergeordnete Anbauten, Garagen und sonstigen Nebengebäude zudem auch als Flach- oder Pultdach ausgebildet werden dürfen.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten, zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung getroffen, die eine Integration von Neubauten ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen.

5.6 Grünordnung

Da das Plangebiet bereits bebaut und gärtnerisch gestaltet ist, wurden keine Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücke getroffen. Um jedoch die im WA 1b anteilig vorhandene Eingrünung zur freien Landschaft sichern zu können, wurde die bestehende Eingrünung im Norden und Osten als zu erhalten festgesetzt. Zwar wurden Gehölzrodungen im Rahmen der Ausführungsplanung im erforderlichen Umfang zugelassen; diese sind aber nach Baufertigstellung wieder innerhalb der festgesetzten Fläche mind. 1:1 artgleich zu ersetzen. Um auch künftig eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft aufrecht erhalten zu können, wurde darüber hinaus festgesetzt, dass die aktuell nicht bepflanzten Stellen mit weiteren Gehölzpflanzungen zu ergänzen sind.

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 in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da an das Plangebiet ausschließlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen. Auch von der nur 350 m entfernten Autobahn sind keine ungesunden Lärmemissionen ausgehend, da die Autobahntrasse in diesem Bereich von einer Lärmschutzwaal-/wand-Kombination begleitet wird, die eine ungesunde Ausbreitung von Lärmimmissionen auf die Bebauung des Ortsteiles Hadersried verhindert.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

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

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

Die Kläranlage kann die zusätzlich entstehenden Abwassermengen die durch die Nachverdichtung generiert werden ausreichend reinigen.

7.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ (Pkt. 1.1 „Niederschlagswasserbehandlung“) verwiesen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Neubauten kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Bewohner des WA 2 sind verpflichtet ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der südlichen Haupteinfahrtsstraße zur Entsorgung bereitzustellen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich 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).

Das Plangebiet liegt im Jahresmittel bezüglich der globalen Strahlung zw. 1150 - 1164 kWh/m² und der Sonnenscheindauer zw. 1650 - 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt. Sowohl im räumlichen Umfeld als auch im Plangebiet selbst wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt. Im Zuge der Neubebauung kann die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

Der Baugrund im Plangebiet ist für einen Einsatz von Erdwärmekollektoren geeignet und für den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen grundsätzlich geeignet (d.h. es bedarf einer Einzelfallprüfung). Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hingegen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und damit nicht möglich.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.658 m ²
▪ Allgemeines Wohngebiet	3.658 m²
davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	2.219 m ²
davon: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	335 m ²

