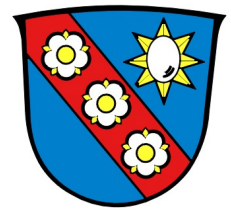


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

Nr. 11 „Sittenbach - An der Tulpenstraße“, 4. Änderung

**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

ENTWURF

Fassung vom 20.06.2024

Projektnummer: 24031

---

# 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>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
§ 1	Art der baulichen Nutzung .....	6
§ 2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 3	Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	8
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 6	Versickerung von Niederschlagswasser .....	9
§ 7	Grünordnung / Bodenschutz .....	9
§ 8	Inkrafttreten .....	10
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>11</b>
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2.	Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	11
3.	Wasser .....	12
4.	Immissionen.....	13
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	13
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>

## 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 Art. 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 sowie
- 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 11 „Sittenbach – An der Tulpenstraße“, 4. Änderung**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Sittenbach – An der Tulpenstraße“, 4. Änderung der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2024.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.06.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.06.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 20.06.2024.

**A) PLANZEICHNUNG**



**AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

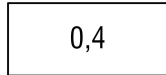
## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

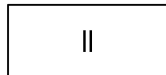


Allgemeines Wohngebiet

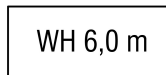
### Maß der baulichen Nutzung



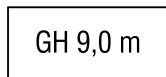
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Wandhöhe als Höchstmaß



Gesamthöhe als Höchstmaß

### Baugrenzen



Baugrenze

### Verkehrflächen

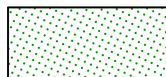


Straßenverkehrsfläche



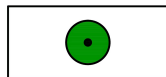
Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen



Private Grünfläche (Bestehende Ortsrandeingrünung)

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



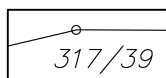
Erhaltung: Bäume

### Sonstige Planzeichen

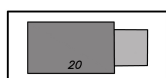


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

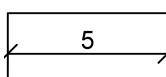
### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

*gem. § 4 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) Anlagen für Verwaltungen,
  - c) Gartenbaubetriebe,
  - d) 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 max. 0,4.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

*Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks (einschl. der privaten Grünfläche - bestehende Ortsrandeingrünung) maßgebend.*

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. II
  - b) Wandhöhe (WH) traufseitig max. 6,0 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m

2. 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 max. + 0,5 m über der OK Fahrbahndecke der Tulpenstraße liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zur Tulpenstraße zu ermitteln.
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
4. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

1. Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass mit dem Hauptgebäude verbundene Grenzgaragen zulässig sind, auch wenn sie über Aufenthaltsräume (Wohnfläche) im Dachgeschoss verfügen, sofern der Brandschutz sichergestellt ist.
2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
3. Zulässig sind bei Realisierung eines Einzelhauses auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße
  - a) bis 750 m<sup>2</sup> max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
  - b) ab 750 m<sup>2</sup> max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
4. Bei Realisierung eines Doppelhauses ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

#### (2) Abstandsflächen

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

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung; hiervon ausgenommen sind bestehende Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3 m (s. § 3 (2) 2. Satz 1 dieser Textlichen Festsetzungen).
2. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgesetzt, dass bestehende Grenzgaragen (einschließlich ihrer Nebenräume) mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,4 m die bestehende Wandhöhe auch bei einer baulichen Verlängerung (bis zu einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von max. 9 m) beibehalten dürfen. Bei einem vollständigen Abbruch der bestehenden Grenzgarage gem. Satz 1 gilt die Abstandsflächenregelung gem. § 3 (2) 1 Halbsatz 1 dieser Textlichen Festsetzungen.

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

---

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung). Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Loggien, Vordächer und Treppen-/Erschließungsanlagen um bis zu max. 1,8 m und durch Wintergärten um bis zu max. 2,2 m überschritten werden. Diese Vorbauten dürfen an den Giebelfassaden jeweils nur 1x, an den Traufseiten jeweils max. 2x (1x pro DHH) mit einer max. Länge von 3,75 m errichtet werden.
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

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

### (1) Doppelhäuser / Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude

Doppelhäuser sowie zusammenzubauende Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigung und -form, der äußeren Gestaltung und der Farbgebung aneinander anzugleichen.

### (2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 15° und max. 45° zulässig.
2. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile dürfen auch mit einem Flachdach (0° bis 5°) ausgeführt werden.
3. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).



### **(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

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

### **(4) Einfriedungen**

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Fahrbandecke, 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. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.
3. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig. Die Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen.
4. Offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten-, Maschendraht-, Stabgitterzaun) sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen. Maschendraht Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

### **(5) Geländeänderungen / Stützmauern**

Geländeänderungen und Stützmauern sind über den Bestand hinaus nicht zulässig.

## **§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

## **§ 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ**

---

*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 (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

**(2) Private Grundstücksfläche**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Vorhandene nicht heimische Pflanzen (z.B. Thujahecken) sind bei der Neuanlage von Gärten durch einheimische Pflanzen zu ersetzen.

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

**(3) Pflegemaßnahmen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind auf dem gleichen Grundstück spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

**§ 8 INKRAFTTRETEN**

---

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

Die 4. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die nachfolgend aufgelisteten heimischen Arten bevorzugt zu verwenden.

Großkronige Laubbäume:

Bergahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche, Kastanie, Linde, Roterle, Silberpappel, Spitzahorn, Ulme, Vogelkirsche, Weide etc.

Kleinkronige Laubbäume:

Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, etc.

Freiwachsende heimische Straucharten:

Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holler, Schlehe, Strauchweiden, Wasserschneeball, Weißdorn, Wolliger Schneeball etc.

### 2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet 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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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 (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3. WASSER

---

#### 3.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

#### 3.2 Grundwasser

Es ist von dem Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

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.

#### 3.3 Wild abfließendes Wasser

Nach § 37 WHG darf es bei wild abfließendem Wasser zu keiner Verschlechterung für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit wenig

sickerfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, wird empfohlen entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

### 3.4 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen. Häusliches Schmutzwasser ist über den Hausanschluss dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen zuzuleiten.

## 4. IMMISSIONEN

---

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 Lärmbelastigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

### 5.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Bauausschuss der Gemeinde Odelzhausen hat am 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2024 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.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Gemeinderat vom \_\_.\_\_.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt

Odelzhausen, \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung 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 ÄNDERUNG

---

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Sittenbach „An der Tulpenstraße“ ist die Planungsabsicht der Gemeinde innerhalb des Änderungsbereichs 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 Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, soweit wie möglich, zu minimieren. Mit dem Vorhaben werden somit 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, sodass 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 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

---

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 4. Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 5.100 m<sup>2</sup> (rd. 0,51 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

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

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

Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans, der eine Gesamtfläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup> (rd. 0,51 ha) aufweist, umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 317/36, 317/37, 317/38, 317/39, 317/40 und 317/41 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 317/45 (Tulpenstraße) der Gmkg. Sittenbach (Gemeinde Odelzhausen).

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Sittenbach, nördlich der Mitterfeldstraße und beidseits der Tulpenstraße und umfasst sechs bereits bebaute und bepflanzte Baugrundstücke des Baugebiets.

### 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: Es handelt sich um bereits bebaute und begrünte Wohnbaugrundstücke. Im Zuge der zulässigen Nachverdichtung ist eine Rodung von Bestandsbäumen nicht beabsichtigt; es werden jedoch nur die Bäume als zu erhalten festgesetzt, die in der rechtskräftigen 3. Änderung als zu erhalten festgesetzt waren. Eine Betroffenheit des Schutzguts ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden: Infolge der Änderung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 anstelle der bisher zulässigen GR (die derzeit zwischen 160 m<sup>2</sup> und 210 m<sup>3</sup> liegt) zwar eine dichtere Bebauung bzw. zusätzliche Verdichtung ermöglicht. Allerdings entspricht die festgesetzte GRZ gemäß BauNVO dem üblichen Maß innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes, sodass infolge der Änderung keine über- bzw. unverhältnismäßige Nachverdichtung zugelassen wird. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bereits entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dar. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.



Schutzgut Wasser: Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Änderung berührt. Die Versickerung / Entwässerung ist bereits sichergestellt; eine Änderung der Ist-Situation ist nicht beabsichtigt. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die zulässige Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um bereits bebaute Flächen innerhalb eines bebauten Wohngebietes handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Durch die geplante städtebauliche Ordnung und Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Die Ortsrandeingrünung ist hergestellt und bleibt unverändert erhalten. Infolge der Änderung werden zwar höhere Wandhöhen zugelassen, sodass das zwei Vollgeschoss nicht mehr zwingend im Dachraum untergebracht werden muss, sondern als vollwertige Geschoss ausgebaut werden darf; die Gesamthöhe wird jedoch aufrechterhalten. Die Anhebung der Wandhöhe ist mit der Umgebungsbebauung vereinbar und auch städtebaulich vertretbar. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes infolge der Änderung ist nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

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

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

### 5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

### 5.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung liegt vollständig innerhalb der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Sittenbach „An der Tulpenstraße“. Mit Inkrafttreten ersetzt die 4. Änderung innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sittenbach – An der Tulpenstraße“ vollumfänglich, sowohl planzeichnerisch als auch textlich. Außerhalb des Änderungsbereichs gilt die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort.

## 6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN

### 6.1 Planzeichnerische Änderungen

Planzeichnerisch werden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden zusammengelegt.
- Die Garagen werden hinsichtlich ihrer Lage und Erschließung nicht mehr vorgegeben, sondern inner- und außerhalb der Baugrenzen allgemein zugelassen.
- Die bestehenden Heckenstrukturen werden nicht mehr als zu erhalten festgesetzt
- Die Lage der Einfriedungen und der Mülltonnensammelbehälter und Gartentüren wird nicht mehr vorgegeben.

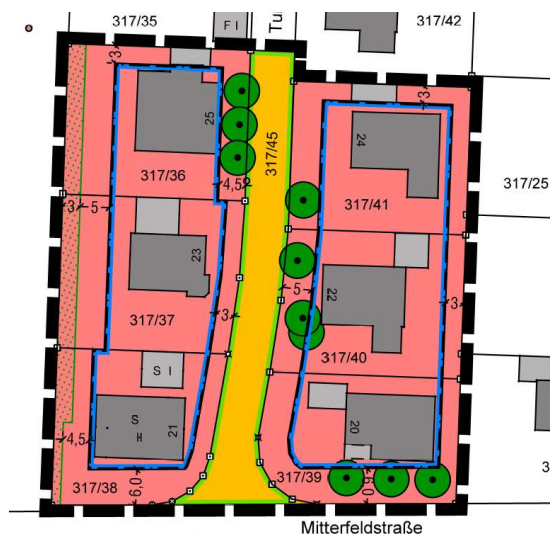
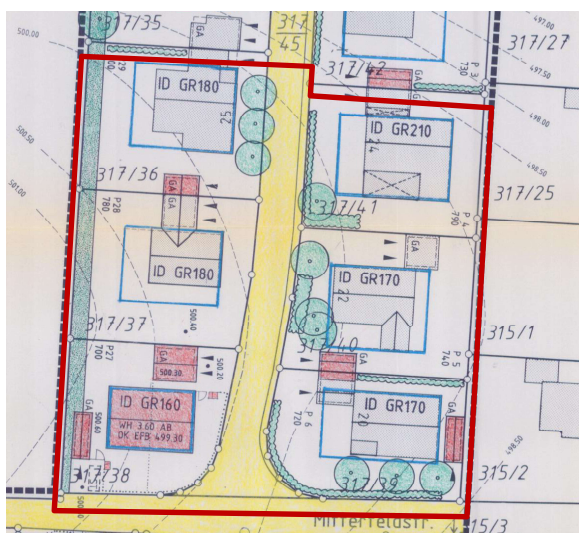


Abb.: Gegenüberstellung – rechtskräftige 3. Änd. (links) und vorliegende 4. Änd. (rechts), o.M.

### 6.2 Textliche Änderungen

#### Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung sowie zulässigen und unzulässigen Nutzungen wurden gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung nicht geändert.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Abweichend von der rechtskräftigen 3. Änderung, die im Änderungsbereich überbaubare Grundflächen für Hauptgebäude zwischen 160 m<sup>2</sup> und 210 m<sup>2</sup> je Grundstück festsetzt (was insg. einer GR von 1.070 m<sup>2</sup> entspricht), wird im Zuge der 4. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass unabhängig von der Grundstücksgröße bis zu 40 % des jeweiligen Grundstücks überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern darüber hinaus einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Nachverdichtung 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. Auch in der rechtskräftigen 3. Änderungen waren Überschreitungen für die o.g. Anlagen auch von mehr als 50 % der jeweils zulässigen GR möglich, sofern es sich aus der Planzeichnung ergeben hat. Die festgesetzte GRZ (einschl. der Überschreitung) entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO. Insgesamt erlauben die geänderten Festsetzungen gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen eine höhere Versiegelung und damit eine Nachverdichtung im Bestand im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Neben einer horizontalen Nachverdichtung (durch die Festsetzung einer GRZ) wird auch eine vertikale Nachverdichtung (durch Ermöglichung der Aufstockung bzw. eines Dachgeschossausbaus) zugelassen. Während im Änderungsbereich bisher lediglich zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 3,6 m, bei denen sich somit das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden musste, zulässig waren, erfolgt nun für diese Grundstücke eine Erhöhung der Geschossigkeit von I+D auf II, die eine zweigeschossige Bauweise mit zwei vollwertigen Vollgeschosse ermöglicht. Um zwei vollwertige Vollgeschosse realisieren zu können, erfolgt auch eine Anhebung der Wandhöhe von 3,6 m auf 6,0 m. Die Gesamthöhe von max. 9,0 m bleibt unverändert bestehen, sodass infolge der erhöhten Wandhöhe und Geschossigkeit keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Aufgrund der Notwendigkeit zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO sind infolge Erhöhung der Wandhöhe keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anforderungen a. Wohngebäude:

Eine zusätzliche Möglichkeit zur Nachverdichtung im Bestand soll durch die Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise, mit der Maßgabe im Dachgeschoss von mit dem Hauptgebäude verbundenen Grenzgaragen auch Aufenthaltsräume (Wohnflächen) zuzulassen, geschaffen werden. Um Gebrauch von dieser Option machen zu können, muss allerdings der Brandschutz sichergestellt sein.

Im Sinne der Flexibilisierung werden die überbaubaren Grundstücksflächen zusammengelegt, Garagen und Nebengebäude werden auch außerhalb zugelassen. Zudem wird die zulässige Anzahl an Wohnungen im Änderungsbereich nicht mehr pauschal (bisher zwei Wohnungen je Einzelhaus), sondern bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern bleibt die bisherige Zulässigkeit von einer Wohnung je Doppelhaushälfte jedoch unverändert, um eine unverhältnismäßige

#### Gestaltungsfestsetzungen:

Die bisher sehr restriktiven Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie zur Dachlandschaft werden sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und Nebengebäuden in einem städtebaulich verträglichen Rahmen flexibilisiert. So wird bspw. die Materialität nicht mehr vorgegeben, das Farbspektrum wird erweitert, die Festsetzungen zu den Dachaufbauten (insb. bzgl. Höhe und Breite) werden geöffnet. Aus ortsgestalterischen Gründen werden allerdings auch weiterhin einige Vorgaben gemacht, um auch künftig eine Integration in das bestehende Ortsgefüge sicherstellen zu können.

Zudem werden die festgesetzten Wandhöhen für Garagen und Nebengebäude, die bisher auf 2,5 m bzw. 2,3 m beschränkt waren, nicht mehr definiert, sodass hier die Zulässigkeit im Sinne der BayBO zur Anwendung kommt. Hiervon abweichend wurde festgesetzt, dass bestehende Grenzgaragen, deren mittlere Wandhöhe bereits über dem gem. BayBO zulässig Maß liegt, auch im Rahmen einer baulichen Veränderung (wie z.B. bei einem Ausbau des Dachraums) Bestandschutz haben. Der Bestandschutz erlischt jedoch bei einem vollständigen Abbruch und Neubau.

#### Grünordnung:

Aufgrund dessen, dass die Baugrundstücke bereits angemessen ein- und begrünt sind, werden im Rahmen der 4. Änderung keine Pflanzfestsetzungen vorgegeben. Lediglich die Festsetzung, dass vorhandene nicht heimische Pflanzen (z.B. Thujahecken) bei der Neuanlage von Gärten durch einheimische Pflanzen zu ersetzen sind wird aufrechterhalten. Zudem wird festgesetzt, dass ausgefallene Pflanzungen artgleich und spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen sind.

## 7. 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 4. Änderung werden keine immissionsschutzfachlichen Belange ausgelöst, sodass auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

## 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. Auch bei der Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Der Änderungsbereich liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung in einem Bereich zwischen 1165 und 1179 kWh/m<sup>2</sup>; die Sonnenscheindauer beträgt hier im Jahresmittel zwischen 1650 und 1699 h/Jahr. Damit liegt hier 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 Änderungsbereich wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt; ein Ausbau der Solarnutzung sollte aufgrund der guten Bedingungen angestrebt werden.

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich; ebenso ist der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserwärmepumpen voraussichtlich möglich, hier bedarf es jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist bereits sichergestellt.

## 10. FAZIT

---

Die flexibilisierten Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung lassen gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen, erkennen.