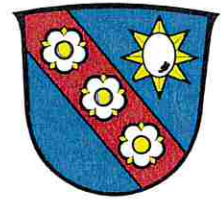

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

**„Hofstelle Kistler Miegersbach (inkl. Hundeschule)
für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 473
Gemarkung Höfa in Miegersbach“**

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 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 23.09.2024

Projektnummer: 20062

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Hofstelle Kistler Miegersbach (inkl. Hundeschule) für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 473 Gemarkung Höfa in Miegersbach“

als Satzung.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die vom Büro OPLA ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofstelle Kistler Miegersbach (inkl. Hundeschule) für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 473 Gemarkung Höfa in Miegersbach“ der Gemeinde Odelzhausen in der Fassung vom 23.09.2024 besteht aus den Textlichen Festsetzungen (B) mit den Verfahrensvermerken und die Begründung (C) ist beigefügt.

Hinweis:

Die Planzeichnung (A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofstelle Kistler Miegersbach (inkl. Hundeschule) für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 473 Gemarkung Höfa in Miegersbach“ in der Fassung vom 17.06.2024, der mit Bekanntmachung vom 24.06.2024 in Kraft getreten ist, gilt unverändert fort.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 1 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofstelle Kistler Miegersbach (inkl. Hundeschule) für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 473 Gemarkung Höfa in Miegersbach“ umfasst eine Änderung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen unter § 2 (2) „Maß der baulichen Nutzung - Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte“ (Nr. 2., 3., 10. und 11.); **die Änderungen sind hervorgehoben.**

Über diese Änderungen hinaus gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F.v. 17.06.2024 unverändert fort.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

2. Im MD 1b dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:

- a) Wandhöhe (WH) ~~max. 502,8 m ü NHN~~ **max. 503,5 m ü NHN**
b) Gesamthöhe (GH) max. 505,8 m ü NHN

3. Im MD 1c dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:

- a) Wandhöhe (WH) ~~max. 506,5 m ü NHN~~ **max. 507,1 m ü NHN**
b) Gesamthöhe (GH) ~~max. 508,8 m ü NHN~~ **max. 509,4 m ü NHN**

10. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MD (MD 1 bis MD 7) ist die im jeweiligen MD bestehende bzw. geplante Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), die nachfolgend aufgeführt ist

- a) MD 1a 496,50 m ü NHN
b) MD 1b 496,50 m ü NHN
c) MD 1c ~~499,60 m ü NHN~~ **500,1 m ü NHN**
d) MD 2 496,70 m ü NHN (gilt für WH 1, südl. Wand)
e) MD 2 501,40 m ü NHN (gilt für WH 2, nördl. Wand)
f) MD 3 498,55 m ü NHN
g) MD 4 498,20 m ü NHN
h) MD 5 496,70 m ü NHN
i) MD 6 497,20 m ü NHN
j) MD 7 494,55 m ü NHN

11. Im **MD 1 und MD 3** darf von **den** unter § 2 (2) 10. a), b), c), f) festgesetzten unteren Bezugspunkten um bis zu max. +/- 0,3 m abgewichen werden.

§ 2 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 23.09.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2024 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Gemeinderat vom 19.12.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, 20.12.2024Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt
Odelzhausen, 23.12.2024

Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 27.12.2024 gem. § 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, 30.12.2024Markus Trinkl
1. Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da aufgrund von unterschiedlichen Planständen der geplanten Neubebauung im MD 1 z.T. fehlerhafte textliche Festsetzungen hinsichtlich der Obergrenzen für die Wand- und Gesamthöhen sowie des unteren Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen vorgenommen wurden.

Trotz der geringfügigen Anhebung der zulässigen Höhen im MD 1, die nun tatsächlich der geplanten Neubebauung entsprechen, lehnt sich die Neubebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung nach wie vor an die Bestandsbebauung an und fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein.

Dennoch erfordern die Anpassung der betroffenen textlichen Festsetzungen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgenommenen Anpassungen nicht betroffen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. Entsprechend den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit der vorgenommenen Änderung sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, beeinträchtigen.

