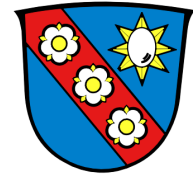


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Höfa – Fl.Nr. 3, Dorfgebiet zwischen dem Kräuterweg im Norden, der Augsburger Straße im Westen und dem Miegersbacher Weg im Süden“

## SATZUNG

Fassung vom 03.07.2018

---

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
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

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **Bebauungsplan „Höfa - Fl.Nr. 3, Dorfgebiet zwischen dem Kräuterweg im Norden, der Augsburg- straße im Westen und dem Miegertsbacher Weg im Süden“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfa – Fl.Nr. 3, Dorfgebiet zwischen dem Kräuterweg im Norden, der Augsburg Straße im Westen und dem Miegertsbacher Weg im Süden“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (A) mit den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) / Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 03.07.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 03.07.2018

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 03.07.2018
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 17.04.2018, LA17-359-G01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Geruchsmissionsprognose in der Fassung vom 26.06.2018, Nr. M140101/01, Müller-BBM GmbH, Planegg bei München

#### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

#### **B PLANZEICHEN (B1 und B2)**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Dorfgebiet (MD)**

Die in der Planzeichnung als MD (MD 1.1, MD 1.2 und MD 2) gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,

#### Nicht zulässig sind:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **2.1 Grundfläche (GR)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

- GRZ max. 0,6

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

##### **2.2.1 MD 1.1:**

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ▪ Geschosse:              | max. II    |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 6,5 m |
| ▪ Gesamthöhe:             | max. 9,5 m |

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

### 2.2.2 MD 1.2:

- Geschosse: max. II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 11,0 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

### 2.2.3 MD 2:

- Geschosse: max. III (II+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III (II+D) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

## 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die bestehende Hofffläche, die auf einer Höhe von 489,5 m ü. NN liegt.

Die OK FFB EG darf im MD 2 (Neubau Mehrfamilienhaus) auf einer Höhe von 488,7 m ü. NN liegen; von diesen festgesetzten Höhen darf in einem Umfang von +/- 0,3 m abgewichen werden.

Die OK FFB EG darf im MD 2 (Neubau Maschinenhalle) auf einer Höhe von 489,5 m ü. NN liegen; von diesen festgesetzten Höhen darf in einem Umfang von +/- 0,3 m abgewichen werden.

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

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

---

- 3.1** Im MD 1.1 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Im MD 1.2 und MD 2 gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 3.2** Im MD 1.1 (04) MD 1.2 und MD 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.  
Im MD 1.1 (05) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3** Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4** Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) ist anzuwenden.

## 4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

---

- 4.1** Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

- 4.2** PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

## **5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **5.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

### **5.2 Dächer, Dachaufbauten**

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 50°.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

### **5.3 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedungen wird gemessen im Norden, Süden und Westen ab Oberkante Fahrbahndecke und im Osten ab Oberkante Geländeoberfläche des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 4.

Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. E1) erfolgen.

### **5.4 Versorgungsanlagen**

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

## **6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), sind zur Erschließung der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen zulässig.

Stützmauern sind im Bereich der „Flächen für Stützmauern“ gem. Planzeichnung zur östlichen Grundstücksgrenze (zur Fl.Nr.4) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und Richtung Norden (zum Kräuterweg) bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig.

## 7 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

- 7.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
- 7.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist so weit von den Bodenbeschaffenheiten möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Vorfluter Höfaer Bach einzuleiten.
- 7.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Schutz vor Lärmemissionen

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den Lärmpegelbereichen (LPB im Sinne der DIN 4109-1:2018-01) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Die Lage der nachfolgenden Baufelder ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Baufeld 01 und Baufeld 04

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss u. Obergeschosse	Nord Süd	IV	Nein
	Ost	III	Nein
	West	V	Nein

Die Grundrisse der Wohnungen in den Baufeldern 1 und 4 sind so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer, welche ein Fenster an der Westfassade besitzen, nach Möglichkeit auch ein Fenster an einer weiteren Fassade besitzen.

**Baufeld 02**

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss u. Obergeschosse	Nord Ost Süd	III	Nein
	West	IV	Nein

**Baufeld 03**

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss u. Obergeschosse	Nord Ost Süd West	III	Nein

**Baufeld 05**

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss u. Obergeschosse	Nord Ost	III	Nein
	Süd West	IV	Nein

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind. Als Alternative zu den Pufferräumen sind auch Hafencity-Fenster oder Prallscheiben möglich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

*Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

Hinweis zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Odelzhausen – im Rathaus (Bauamt) zu den öffentlichen Geschäftszeiten – zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag-GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**8.2 Schutz vor Geruchsemissionen**

Der Tierbestand muss künftig um 90 Kälber reduziert werden. Die Mündungshöhe des Abluftkamins ist auf 15 m über Betriebsgelände zu erhöhen.

Eine Wohnnutzung ist im MD 2 nur zulässig, wenn

- dauerhaft verschlossene Fenster an der Ostfassade und an dem östlichen Teil der Südfassade des Wohngebäudes installiert werden oder
- an der Ostfassade und an den Teilen der Südfassade des Wohngebäudes, an denen Grenzwertüberschreitungen auftreten, keine Räume gelegen sind, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen und / oder
- ein Belüftungskonzept für die auf dieser Seite gelegenen schützenswerten Räume erstellt wird, welches eine kontrollierte Be- und Entlüftung ermöglicht.

Hinweis: *Wohnungen mit Fenstern auf der Ost- und Südostfassade sollten über mindestens ein weiteres Fenster auf der West- oder Südwestfassade ausgestattet werden.*

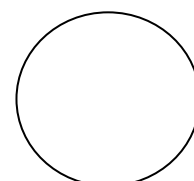
Hinweis: *Zur Vorbeugung rechtlicher Probleme hinsichtlich der Geruchsproblematik regelt die Gemeinde mit dem Eigentümer zivilrechtlich (ggf. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit), dass die Wohnungen im MD 2 im Eigentum des Eigentümers des landwirtschaftlichen Betriebes verbleiben.*

**9 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan „Höfa - Fl.Nr.3, Dorfgebiet zwischen dem Kräuterweg im Norden, der Augsburger Straße im Westen und dem Mieggersbacher Weg im Süden“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Odelzhausen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

.....  
Markus Trinkl  
Erster Bürgermeister



Siegel



## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **E 1 Bodendenkmäler**

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **E 2 Niederschlagswasserbehandlung**

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 (TRENKW) 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, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

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.

### **E 3 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 wasserdicht 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.

### **E 4 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet 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.

### **E 5 Immissionen (Verkehrslärm – St 2051)**

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV)

### **E 6 Immissionen (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.

### **E 7 Barrierefreies Bauen**

Auf die Vorschriften zum barrierefreien Bauen (Art. 48 Abs.1 BayBO – Barrierefreies Bauen, Art. 32 Abs. 6 Satz 2 BayBO - Treppen, DIN 18040 Teil 2 - Wohnungen) wird hingewiesen.