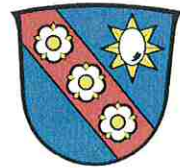


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÖFA NORD“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 04.12.2018

Projekt-Nr.: 18108

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

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



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](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-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan „Höfa Nord“ 1. Änderung**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfa Nord“, 1. Änderung der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (A) im M 1:1.000 mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und mit den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 04.12.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 04.12.2018.

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 04.12.2018

### **A PLANZEICHNUNG**

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

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BEBAUUNGSPLAN „HÖFA NORD“, 1. ÄNDERUNG

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ gliedert sich inhaltlich in zwei Teilbereiche.

#### Erster Teilbereich:

Der erste Teilbereich umfasst eine Änderung der Planzeichnung sowie eine Änderung der textlichen Festsetzung Pkt. 2.3.

Diese Änderungen gelten ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ gemäß der Planzeichnung i.d.F.v. 04.12.2018 und ersetzen für diesen Bereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018.

#### Zweiter Teilbereich:

Der zweite Teilbereich umfasst eine Änderung (Umformulierung und Präzisierung) der textlichen Festsetzung Pkt. 3.2 und Pkt.4.2.

Diese Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung „Gartenfeld Ackerland“ gemäß der Planzeichnung i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018.

#### Erster und zweiter Teilbereich:

Über die o.g. Änderungen hinaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018, unverändert fort.

## ERSTER TEILBEREICH

---

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ gelten für den Teilumgriff des Bebauungsplanes „Höfa Nord“, 1. Änderung.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### RECHTSKRÄFTIGE FESTSETZUNG

#### 2.3 **Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

*Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal + 0,4 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (siehe Abbildung). Die Höhe in m ü. NN der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße ist dem Erschließungsplan vom Ingenieurbüro Mayr, Aichach-*

Untergriesbach, (der Bestandteil des Bebauungsplanes ist) zu entnehmen. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Hinweis:

Bei dem beigefügte Erschließungsplan vom 24.10.2016, Ingenieurbüro Mayr, Aichach-Untergriesbach, handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um eine Vorplanung. Da sich die hier dargestellten Höhenangaben im Zuge der Ausführungsplanung ggf. noch geringfügig verändern können, ist nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes der endgültige Erschließungsplan als Grundlage für die Höhenfestsetzung heranzuziehen.

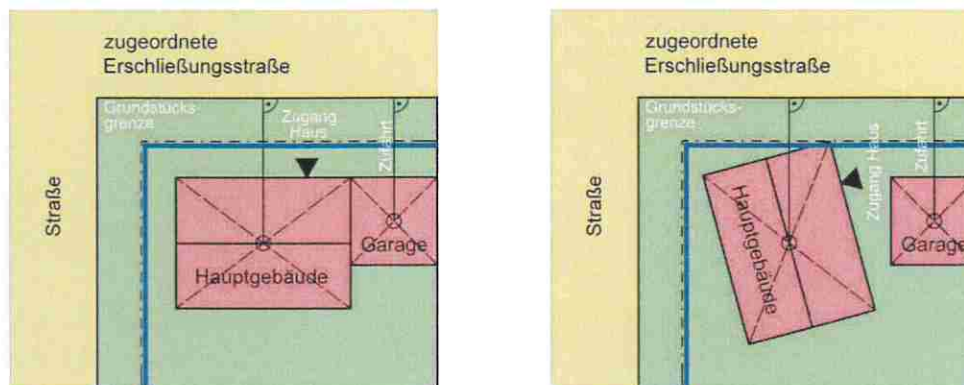


Abb.: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

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. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

### GEÄNDERTE FESTSETZUNG:

#### 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte.

Die OK FFB EG darf auf dem Grundstück

- mit den Fl.Nrn. 264/57 und 264/23 maximal + 1,5 m
- mit der Fl.Nr. 264/24 maximal + 2,0 m
- mit der Fl.Nr. 264/58 maximal + 1,5 m

über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (s. Abb.).

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 264/25 darf die OK FFB EG maximal + 1,0 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 264/27 darf die OK FFB EG maximal + 0,4 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (s. Abb.).

Erläuternder Hinweis zur Definition Erdgeschoss und Kellergeschoss:

Keller- bzw. Untergeschoss, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen und damit per Definition der BayBO ein Geschoss darstellen, sind nicht als Erdgeschoss (EG) im Sinne der vorliegenden Satzung zu werten, sofern in diesen Geschossen ausschließlich Garagen- und Kellerräume ohne Aufenthaltsfunktion untergebracht werden.

Die Höhe in m ü. NN der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße ist dem Erschließungsplan vom Ingenieurbüro Mayr, Aichach-Untergriesbach, (der Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018, ist) zu entnehmen. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Hinweis Erschließungsplan:

Bei dem beigefügte Erschließungsplan vom 24.10.2016, Ingenieurbüro Mayr, Aichach-Untergriesbach, handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um eine Vorplanung. Da sich die hier dargestellten Höhenangaben im Zuge der Ausführungsplanung ggf. noch geringfügig verändern können, ist nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes der endgültige Erschließungsplan als Grundlage für die Höhenfestsetzung heranzuziehen.

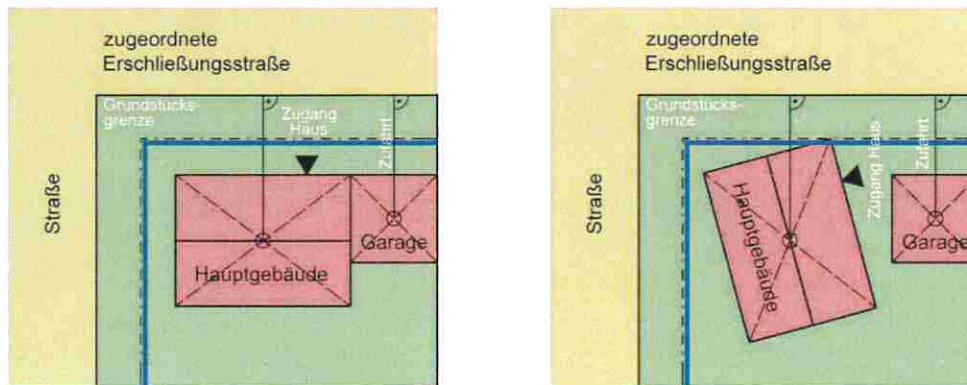


Abb.: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

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. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).



## ZWEITER TEILBEREICH

---

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen zu „Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen“ und zu „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ gelten für den Gesamtumgriff des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“.

### 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

---

#### RECHTSKRÄFTIGE FESTSETZUNG

- 3.2 *Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

#### GEÄNDERTE FESTSETZUNG:

- 3.2 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zu den übrigen Grundstücksseiten, d.h. zu den übrigen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwegen), den öffentlichen Grünflächen, den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Nachbargrundstücken, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

### 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

---

#### RECHTSKRÄFTIGE FESTSETZUNG

- 4.2 *Im WA 1 und WA 2 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

#### GEÄNDERTE FESTSETZUNG:

- 4.2 Im WA 1 und WA 2 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; damit sind pro Doppelhaushälfte (DHH) max. 2 Wohnungen zulässig.

Im WA 2 sind auf Grundstücken mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> max. 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig.


Im WA 3 und WA 4 sind bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; damit sind pro Doppelhaushälfte (DHH) max. 2 Wohnungen zulässig.

## 5 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Höfa Nord“, 1. Änderung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Odelzhausen, den 12.12.2018



Markus Trinkl  
Erster Bürgermeister



## **E BEGRÜNDUNG**

### **1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ wird Seitens der Gemeinde durchgeführt, um einerseits aufgrund der bereits durchgeführten Zweiteilung des nordwestlichen Grundstückes (jetzt: Fl.Nr. 264/25 und Fl.Nr. 264/58) durch eine private Erschließungsstraße eine ordnungsgemäße Erschließung des rückwertigen Grundstückes Fl.Nr. 264/25 gewährleisten zu können und um andererseits die Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 264/25, 264/58, 264/24, 264/23 und 264/57 hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper zu optimieren.

Zudem soll im Zuge dieser 1. Änderung für den gesamten Bebauungsplanumgriff des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018, die textlichen Festsetzungen Pkt. 3.2 und Pkt. 4.2 umformuliert und präzisiert werden.

### **2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“, die eine Gesamtfläche von 6.353 m<sup>2</sup> (rd. 0,64 ha) umfasst, wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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.

### **2 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

Im Zuge der 1. Änderung folgende planzeichnerische Änderung vorgenommen:

- Festsetzung einer Stichstraße im nordwestlichen Bereich des WA 1, um bei einer Zweiteilung des Grundstückes Fl.Nr. 264/25 (jetzt: Fl.Nr. 264/25 und Fl.Nr. 264/58) auch die Erschließung des nördlicheren Grundstückes gewährleisten zu können; die Bewohner dieser beiden Grundstücke sind verpflichtet ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der Haupterschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen.



Bedingt durch die Zweiteilung des Grundstückes wurde eine Verschmälerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Anpassung der Baugrenze notwendig, um das rückwertige Grundstücke sinnvoll bebauen zu können.

- Anpassung der nachrichtlichen Darstellungsweise der Grundstücke mit der Fl.Nr. 264/23 (jetzt: Fl.Nr. 264/23 und Fl.Nr. 264/57) und der Fl.Nr. 264/37 (jetzt: Fl.Nr. 264/37 und Fl.Nr. 264/60) hinsichtlich der Grundstücksabgrenzung und der beabsichtigten Baukörper entsprechend der aktuellen Planung.
- Zusammenfassung der Planzeichen „Grünfläche privat“ und „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zum Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, um die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur GRZ-Ermittlung heranziehen zu können; auch wenn diese der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen und nicht mit baulichen Anlagen bzw. Verkehrsflächen überplant werden dürfen.

Im Zuge der 1. Änderung wurde folgende textliche Änderung vorgenommen:

Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 264/57, 264/23, 264/24, 264/58 und 264/25 wurde zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB EG und der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße eine höhere Abweichung zugelassen als bisher zulässig war (bisher: + 0,4 m / jetzt: + 1,0 bis + 2,0 m), um eine bessere Ausnutzung der hier zulässigen Festsetzungen gewährleisten zu können; insbesondere um die Eingrabung eines gesamten Geschosses im Westen ausschließen.

Infolge der Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten; die 1. Änderung ist damit städtebaulich verträglich. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, wird demnach auch mit der 1. Änderung aufrechterhalten.

Begründung der Änderung der textlichen Festsetzungen, die für den gesamten Umgriff des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018 (einschl. seiner 1. Änderung) gelten:

Pkt. 3.2: Die textliche Festsetzung unter Pkt. 3.2 wird gemäß den Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2016 dahingehend, umformuliert, dass aus der Festsetzung klar hervorgeht, dass auch Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen / öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Was im Umkehrschluss bedeutet, dass diese Anlagen sowie auch die untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den übrigen Grundstücksseiten, d.h. zu den übrigen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwegen), den öffentlichen Grünflächen und den Nachbargrundstücken, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Da der damalige Beschluss nicht vollständig in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurde, wird das mit der 1. Änderung nachgeholt.

Pkt. 4.2: Die textliche Festsetzung unter Pkt. 4.2 wird gemäß den Gemeinderatsbeschluss vom 04.12.2018 dahingehend präzisiert, dass aus der Festsetzung hervorgeht, dass auch bei Zusammenlegung von Grundstücken dieselben rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind wie bei der Teilung von zwei Grundstücken.

Im WA 1 und WA 2 sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit anderen Worten bedeute das, dass bei Realisierung eines Doppelhauses auf einem bspw. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück im WA 2 durch Realteilung dieses Grundstückes (auf 2 x 300 m<sup>2</sup>) insgesamt bis zu vier Wohnungen je Doppelhaus (maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte) realisiert werden können. Nach erfolgter Realteilung sind somit auf zwei Grundstücken bei Realisierung von zwei Doppelhäusern bis zu acht Wohnungen zulässig.

Bei einer Zusammenlegung von zwei Grundstücken zu einem Grundstück (z.B. 2 x 600 m<sup>2</sup> = 1.200 m<sup>2</sup>) wäre diese Anzahl an Wohnungen nicht zulässig, da keine Realteilung bestehen würde. Das bedeutet, dass auf dem 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig wären, da ohne Realteilung ein Doppelhaus als Einzelhaus betrachtet wird.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollte aber auch bei einer Zusammenlegung von zwei Grundstücken dieselbe Zulässigkeit bestehen, die bereits bei zwei einzelnen Grundstücken gegeben ist. Wenn also ein Bauherr zwei Grundstücke zusammenlegen möchte, um darauf bspw. ein Einzelhaus mit insgesamt bis zu acht Wohnungen zu realisieren, sollte dies auch möglich sein. Zumal dieser Sachverhalt gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung keine zusätzliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild hervorruft; zumindest nicht, wenn man diese Zulässigkeit nur für Einzelhäuser im WA 2 beschränkt.

Aus den o.g. Gründen wurde die Festsetzung Pkt. 4.2 für das WA 2 dahingehend geändert, dass im WA 2 bei Einzelhäusern auf Grundstücken mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> maximal acht Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden.

Um Missverständnissen bzgl. der Zulässigkeit von Wohnungen in Doppelhäusern im WA 3 und WA 4 vorzubeugen, wird diese Festsetzung (max. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte), die in der Satzung für das WA 1 und das WA 2 bereits aufgeführt war, auch für das WA 3 und das WA 4 ergänzt. Die Anzahl an Wohnungen in Einzelhäuser ist nach wie vor nicht beschränkt.

## 6 HINWEISE

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