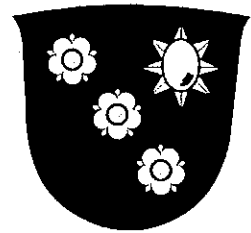


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Dietenhausen – Nordwestlich der Baumschule“

Gemarkung Odelzhausen

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 04.06.2019

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND 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)

Projektnummer: 19025

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>I TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD 1 GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
<b>II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD 2 UND MD 3 GEM. § 30 ABS.1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)</b>	<b>5</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	6
§ 4 Abstandsflächen, Abstandsregelung .....	7
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	7
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	8
§ 8 Ver- und Entsorgung .....	8
§ 9 Grünordnung .....	9
§ 10 Inkrafttreten .....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1 Niederschlagswasser .....	10
2 Immissionsschutz .....	10
3 Denkmalschutz .....	10
4 Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz .....	11

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (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 „Dietenhausen – Nordwestlich der Baumschule“**

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 „Dietenhausen – Nordwestlich der Baumschule“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 04.06.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung (M 1: 1.000) in der Fassung vom 04.06.2019 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.06.2019 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 04.06.2019

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I **TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD 1 GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)**

Da im MD 1 außer der Art der baulichen Nutzung und der örtlichen Verkehrsflächen keine weiteren Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen) getroffen werden, ist dieser teilräumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da dieser die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.

#### **§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### **(1) Dorfgebiet (MD 1)**

gem. § 5 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit MD 1 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
  - c) sonstige Wohngebäude
  - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - f) sonstige Gewerbebetriebe
  - g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - h) Gartenbaubetriebe
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Tankstellen
  - b) Vergnügungsstätten

## II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD 2 UND MD 3 GEM. § 30 ABS.1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

---

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### (1) Dorfgebiet (MD 2 und MD 3)

gem. § 5 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als MD 2 und MD 3 gekennzeichneten Bereich werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
  - c) sonstige Wohngebäude
  - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - e) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) sonstige Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
  - d) Gartenbaubetriebe
  - e) Tankstellen
  - f) Vergnügungsstätten

### § 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 0,6 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,7 überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO findet 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) bei I+D max. 4,0 m
  - c) Wandhöhe (WH) bei II max. 6,5 m
  - d) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 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 maximal 0,3 m über der Oberkante Fahrbahndecke der St.-Lantpert-Straße liegen (senkrecht von der Gebäudemitte zur Straße) (s. Abb.).

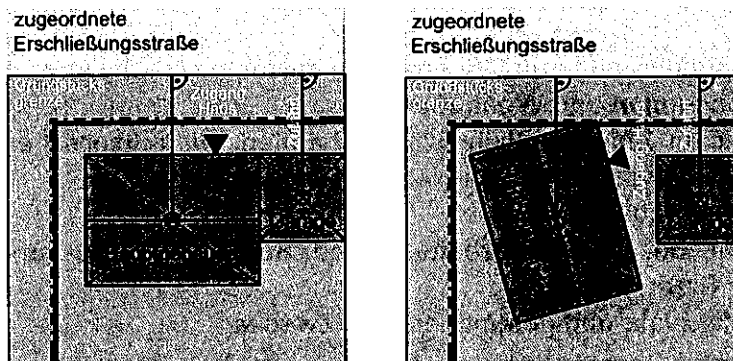


Abb.: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

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 offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m<sup>2</sup> aufweisen.
4. Je Baugrundstück sind maximal zwei Wohngebäude zulässig.
  - a) Bei Baugrundstücken mit einem Wohngebäude sind in dem Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig.
  - b) Bei Baugrundstücken mit zwei Wohngebäuden sind im ersten Wohngebäude max. zwei Wohnungen und im zweiten Wohngebäude max. eine Wohnung mit einer Wohnbaufläche von max. 80 m<sup>2</sup> zulässig.

## § 4 ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTANDSREGELUNG

---

gem. § 9 Abs. 2 BauGB Art. 6 BayBO

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung; hiervon ausgenommen sind die bestehenden Garagen und Nebengebäude, die an den Grundstücksgrenzen errichtet wurden (s. § 4 Abs. 2 Satz 1).
2. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die bestehenden Garagen einschließlich deren Nebenräumen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und je Grundstück von insg. 15 m überschreiten dürfen. Bei Abbruch oder einer/m umfangreichen Modernisierung/ Umbau ist die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden (s. § 4 Abs. 1 Halbsatz 1).

## § 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Garagen (einschl. Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen zulässig. Zudem sind Grenzgaragen auf Fl.Nr. 582/10 entlang der südlichen Grundstücksgrenze und auf Fl.Nr. 582/6 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- (4) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

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

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
  - a) MD 2: Satteldach
  - b) MD 3: Satteldach und Flachdach
2. Bei Hauptgebäuden die mit einem Satteldach ausgeführt werden sind Dachneigung von 30-48° zulässig. Die Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

3. Bei Hauptgebäuden die mit einem Flachdach ausgeführt werden sind Dachneigung von 0-5° zulässig.
4. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude können als Flach- 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. Bei Hauptgebäuden hat die Dacheindeckung in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

#### **(3) Dachaufbauten**

1. Die Länge 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).
2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht über den First oder Ortgang hinausragen.

#### **(4) Einfriedungen**

1. Es gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### **§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**

---

gem. § 9 Abs. 3 BauGB

- (1) Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zur OK RFB EG zulässig.

### **§ 8 VER- UND ENTSORGUNG**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) **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 bzw. über den private Drainageleitungen in den Hartgraben einzuleiten.

## § 9 GRÜNORDNUNG

---

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

### (1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

### (2) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Sämtliche bestehenden Bäume sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## § 10 INKRAFTTRETEN

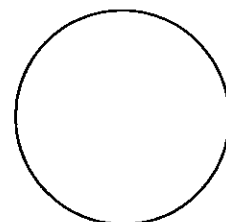
---

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

Ausgefertigt  
Odelzhausen, den \_\_\_\_\_.2019

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 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 (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“).

### 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.

### 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.