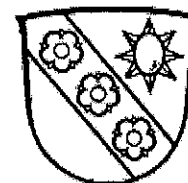


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 04.02.2020

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14	
Vorsitzender	Markus Trinkl	
Schriftführerin	Karin Birzele	
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.	
Beginn der Sitzung	19:30 Uhr	
Ende der Sitzung	21:45 Uhr	
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 15 anwesend.	
	Markus Trinkl Johann Heitmair Lorenz Bradl Paul Brandhofer jun. Andreas Harner Dr. Brigitte Inderst Elisabeth Kappes Brunhilde Kiemer Michael Kiemer Ursula Kohn Klaus Rößle Werner Trinkl Dr. Willibald Wegele Johanna Winkler Dr. Roderich Zauscher Edgar Hiller Robert Wohlmuth	
Ortssprecher		kommt um 19:35 Uhr
Ortssprecher		
Es fehlen entschuldigt	Steininger, Wolfgang Brunetti, Martin	privat beruflich

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Odelzhausen somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

Bürgermeister Markus Trinkl fragt den Gemeinderat, ob Tagesordnungspunkt 2 vorgezogen werden kann.
Der Gemeinderat stimmt zu.

2 Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes "Ortsmitte - Hauptstraße / Marktstraße": erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB mit der Ergänzung der Rechtsbestimmtheit der Staffelgeschosse (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 10 BauGB, § 34 Abs. 1 BauGB, § 215 Abs. 3 BauGB)

Sachverhalt:

Die Festsetzung zum MU 2 bzgl. der Gebäudehöhen und der Realisierung des Staffelgeschosses ist aus Sicht des Planungsbüro OPLA rechtsklar und rechtsbestimmt formuliert. Die Festsetzung besagt, dass das Staffelgeschoss lediglich an zwei Gebäudeseiten (Süd- und Westseite) einzurücken ist. Demzufolge ist das Einrücken an der Nord- und Ostseite nicht erforderlich. Dies hat zur Folge, dass an diesen beiden Gebäudeseiten nicht die Wandhöhe, sondern die Gesamthöhe maßgebend ist (vergleichbar mit einem Gebäude mit geneigtem Dach, bei denen die Giebelseiten ja auch nicht der Wand- sondern der Gesamthöhe zuzuschlagen sind). Somit gilt die festgesetzte Wandhöhe von 10 m bis zur OK des 3. VG (OK Brüstung) und für das 4. VG (Staffelgeschoss) gilt die Gesamthöhe von 12,5 m bis zur OK Attika.

Natürlich hätte man in der Satzung für die Nord- und Ostseite des Staffelgeschosses zusätzlich noch eine eigenständige Festsetzung zur Wandhöhe formulieren können, die der Gesamthöhe von 12,5 m entspricht. Aufgrund der logischen Schlussfolgerung zur Staffelgeschossfestsetzung (§ 2 (2) 5.), wie auch oben beschrieben, wurde darauf verzichtet, da diese nicht zwingend erforderlich ist.

Nach der Rechtsauffassung des Landratsamt Dachau soll nun eine entsprechende Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Vorschlag zur Ergänzung der Rechtsbestimmtheit (Satzungsergänzung):

Die Ergänzungen der Staffelgeschoss-Festsetzung, zur redaktionellen Klarstellung, sollten nach Absprache mit dem Planungsbüro OPLA und dem Landratsamt Dachau wie folgt vorgenommen werden.

Ergänzung von § 2 (2) 7.

7. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika oder Brüstung. Bei Realisierung eines Staffelgeschosses gilt der obere Bezugspunkt für die WH an den beiden zurückversetzten Gebäudeseiten (Süd- und Westseite).

Ergänzung von § 2 (2) 8.

8. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika. Bei Realisierung eines Staffelgeschosses gilt der obere Bezugspunkt für die GH an den beiden nicht zurückversetzten Gebäudeseiten (Nord- und Ostseite)

Hinweis zu § 2 (2) 5.

Zur Klarstellung: die Nord- und Ostseite eines Gebäudes im MU 2 muss nicht eingerückt werden, weil in diesem Fall an diese die WH der GH von 12,50 m entspricht.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorgehensweise mit den oben genannten Ergänzungen sowie dem erneuten Satzungsbeschluss zu.

Abstimmungsergebnis: 15 JA Stimmen
0 NEIN

1 Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zum Erlass eines neuen / veränderten Sanierungsgebietes im Bereich des Ortskern

Sachverhalt:

Bürgermeister Trinkl begrüßt Frau Judith Schwarz sowie Herrn Werner Dehm vom Planungsbüro OPLA, die anhand einer Präsentation (liegt der Niederschrift bei) die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zum Erlass eines neuen / veränderten Sanierungsgebietes im Bereich des Ortskerns Odelzhausen sowie einen Satzungsentwurf für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Ortskern vorstellen.

Die Mehrheit des Gemeinderates spricht sich dafür aus, das Verfahren nach §144 Abs. 1 BauGB auch für den Bereich Hauptstraße und Schloßstraße durchzuführen. Dabei soll für diesen Bereich insbesondere die Regelungen zum Erhalt von Gewerbe und der Geschossigkeit geregelt werden.

Vom Büro OPLA sollen Änderungen wie folgt in die Satzung eingearbeitet werden:

Ortszentrum und Marktstraße

- Ergänzung der Ziele um Erhalt der Medizinischen Versorgung
- Ausschluss Wohnnutzung im EG soll umformuliert werden, um den Bestand Gewerbe zu erhalten
- Ergänzung Ziele um Schaffung einer öffentlichen Toilette
- Ergänzung der Ziele, dass bei Nachverdichtung mind. II Vollgeschosse verpflichtend sind

Haupt- und Schloßstraße, Gartenstraße, Am Anger

- Ergänzung der Ziele, dass bei Nachverdichtung mind. II Vollgeschosse verpflichtend sind, max. II + DG zulässig sein sollen

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10.03.2020 soll die Sanierungssatzung zur Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgelegt werden.



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Karin Birzele
Schriftführerin