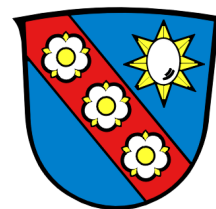

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Ebertshausen „An der Kirche“ Gmkg. Ebertshausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13 a 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 14.12.2020

Projektnummer: 20061

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 7 Ver- und Entsorgung	8
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz	8
§ 9 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste	10
2. Ver- und Entsorgung	11
3. Grundwasser	11
4. Immissionsschutz	11
5. Kommunale Abfallwirtschaft	11
6. CO ₂ -EinsparunG	12
7. Denkmalschutz – Bodendeingriffe	12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie des Art. 6 und des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Ebertshausen „An der Kirche“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ebertshausen „An der Kirche“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.12.2020 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.12.2020 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 14.12.2020

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Dorfgebiet (MD)

gem. § 5 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als MD (MD 3a, MD 3b, MD 3c) gekennzeichnete Bereich wird 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) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) sonstige Gewerbebetriebe,
 - d) Gartenbaubetriebe.
 - e) Tankstellen,
 - f) Vergnügungsstätten.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Die folgenden Höchstwerte für die GRZ dürfen nicht überschritten werden:

a) im MD 3a	max. 0,4
b) im MD 3b	max. 0,3
c) im MD 3c	max. 0,3
2. Die höchstzulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen im MD 3a nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 5,85 m
2. Die folgenden Obergrenzen dürfen im MD 3b nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 5,85 m
 - c) Gesamthöhe (WH) max. 7,90 m
3. Die folgenden Obergrenzen dürfen im MD 3c nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,25 m
 - c) Gesamthöhe (WH) max. 9,00 m
4. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II (I+D) muss sich das zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.
5. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
6. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Dieser darf max. + 0,2 m über OK Straße („Mallweg“) liegen; Bezugspunkt ist die höchste Stelle der Straße vor dem Einzelhaus.
7. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
8. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante 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. Im MD 3a sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im MD 3b und MD 3c sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
4. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
5. Bei Doppelhäusern ist max. eine Wohnung je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

(2) Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Die festgesetzten Bauräume für Wohngebäude und Garagen zählen vor den Abstandsflächen der BayBO. Werden die festgesetzten Bauräume überschritten, sind hier die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.

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

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

- (1)** Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- (2)** Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Vordächer, Glasanbauten und Terrassen ist zulässig; jedoch nicht im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich. Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist jeweils nur ein Glasanbau oder ein Erker zulässig.
- (3)** Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig; jedoch nicht im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.
- (4)** Garagen, Stellplatz und Carports i. S. des § 12 BauNVO sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Anstatt Garagen können auch Carports errichtet werden. Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (5)** Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Doppelhäuser / Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudehöhe und -tiefe baugleich auszuführen und mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

(2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) ausgeführt werden.
2. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf max. 4 m der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
3. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

(3) 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.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen und entlang vom Bachuferbereich dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Straße („Mallweg“) bzw. ab OK natürliches Gelände, nicht überschreiten.
2. Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
3. Entlang der Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern oder Zaunsockel mit einer Höhe von max. 0,1 m über OK Straße, zulässig. An den restlichen Grenzen sind Stützmauern und Zaunsockel nicht zulässig.
4. Der Vorplatz zwischen Garage und Fahrbahnrand darf nicht eingefriedet werden.
5. Verteilerschränke für Elektro sind in die Privatgrundstücke, bündig mit der Vorderkante Zaun, zu integrieren.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Darüber hinaus sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

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.

§ 8 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die Pflanzungen im MD 3a sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung durchzuführen.
2. Die Pflanzungen im MD 3b und MD 3c sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.
3. Die Lage der Bäume gemäß Planzeichnung kann verschoben werden; die Anzahl ist beizubehalten. Die entsprechenden Abstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

(3) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Alternativ können für einen Baum I. Ordnung zwei Heister verwendet werden.

2. Zusätzlich zur Festsetzung unter § 8 (3) 1. ist als Ersatz für die gerodete Birke auf Fl.Nr, 31/3 ein weiterer Baum I. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können für einen Baum I. Ordnung zwei Heister verwendet werden.
3. Zusätzlich zur Festsetzung unter § 8 (3) 1. sind als Ersatz für die gerodete Esche auf Fl.Nr, 31/4 zwei Bäume I. Ordnung, je ein Baum auf Fl.Nr. 31/4 und ein Baum auf Fl.Nr. 31/1 (Ausgleichsfläche), am Rohrbach entlang, zu pflanzen. Alternativ können für einen Baum I. Ordnung zwei Heister verwendet werden.
4. Die Pflanzung von nicht heimischen und standortgerechten Gehölzen, wie z.B. alle Arten von Nadelgehölzen, ist im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

(4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

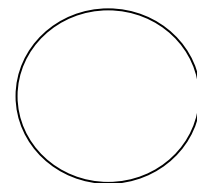
§ 9 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt
Gemeinde Odelzhausen, den _____.2021

.....

Markus Trinkl,
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN – ARTENLISTE

Bei Neupflanzungen von Bäumen, Heistern und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

a) Bäume der I. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 - 16 cm.

- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- Obstgehölze als Hochstamm

b) Heister

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Betula pendula* (Weiß-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Salix triandra* (Mandel-Weide)

c) Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Frangula ainus* (Faulbaum)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere)
- *Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere)
- *Rosa arvensis* (Kriech-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

2. VER- UND ENTSORGUNG

Die zentrale Wasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Wenigmünchen-Gruppe gesichert.

Die zentrale Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation gewährleistet.

3. GRUNDWASSER

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Auenbereich ein hoher Grundwasserspiegel ansteht. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Weiter wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind hierzu bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind Lichtschächte der Kellerfenster bzw. Kellerabgänge so hoch anzuordnen, dass die Keller auch bei extremen Witterungsereignissen nicht überflutet werden. Auf die besondere Situation der Bachnähe wird hier ausdrücklich hingewiesen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist mit Immissionen aus der in der Nähe befindlichen Autobahn und mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus den benachbarten Betrieben und der Weidehaltung von Milchkühen, insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

Es kann zu Abgasbeeinträchtigungen durch den Betrieb von Hausfeuerungsanlagen mit festen Brennstoffen kommen.

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mind. 1 m überschreiten. Im Übrigen wird auf § 9 FeuV verwiesen.

5. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen sind zur Entleerung an die St.-Benedikt-Straße zu stellen.

6. CO2-EINSPARUNG

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes wird empfohlen, die Gebäude sehr gut gedämmt auszuführen. Eine Unterschreitung der jeweils gültigen EnEV um mind. 30% sollte angestrebt werden. Ebenso sollte der Anteil an regenerativen Energieformen größer sein, als es die EnEV vorschreibt.

7. DENKMALSCHUTZ – BODENDEINGRIFFE

Rechtzeitig vor Beginn von Erd- und Grabungsarbeiten ist im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Satzung beim Landratsamt Dachau eine Erlaubnis (sog. „Grabungserlaubnis“) nach Art. 7 DSchG einzuholen. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, wird zu einer möglichst frühzeitigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden geraten.