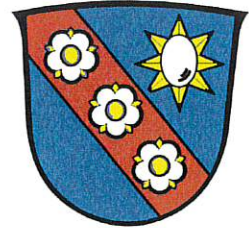


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“

Flst.-Nr. 12, 12/4, 12/9, 12/10, 12/11 und 12/12 der Gmkg. Odelzhausen

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 25.01.2021

**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: 19066

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1	Bebauungsplan „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“, 1. Änderung .....	4
§ 2	Inkrafttreten .....	5
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>7</b>

## PRÄAMBEL

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

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ Flst.-Nr. 12, 12/4 und 12/3 (Tf.) der Gemarkung Odelzhausen**

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.01.2021 mit:
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
  - Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 25.01.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE – HAUPTSTRAßE / MARKTSTRAßE“, 1. ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ erfolgt lediglich eine Klarstellung der textlichen Festsetzungen unter § 2 (2) 5, § 2 (2) 7 und § 2 (2) 8; die Klarstellungen sind **fett** hervorgehoben.

Über die im Folgenden aufgeführten Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen hinaus gelten die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ i.d.F.v. 24.09.2019 unverändert fort.

#### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

##### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

5. Im MU 2 ist bei Gebäuden mit der Geschossigkeit IV das vierte Vollgeschoss zwingend als Staffelgeschoss auszuführen. Das Staffelgeschoss ist an der Gebäudesüdseite um mind. 2,5 m und an der Gebäudewestseite um mind. 1,0 m zurückversetzt zu errichten. **An der Gebäudenordseite und Gebäudeostseite muss das Staffelgeschoss nicht zurückversetzt werden.**  
**Bei den Gebäudeseiten mit dem ausgeführten (zurückversetzten) Staffelgeschoss beträgt die WH max. 10,0 m und die GH max. 12,5 m. Bei den Gebäudeseiten ohne ausgeführtes (zurückversetztes) Staffelgeschoss beträgt die GH (= WH) max. 12,5 m.**
7. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika oder Brüstung. **Der obere Bezugspunkt für die WH gilt bei Realisierung eines Staffelgeschosses ausschließlich an den zurückversetzten Gebäudeseiten (zwingend: Süd- und Westseite).**
8. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika. **Der obere Bezugspunkt für die GH gilt bei Realisierung eines Staffelgeschosses auch an den beiden nicht zurückversetzten Gebäudeseiten (ausschließlich: Nord- und Ostseite).**

## § 2 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Odelzhausen, den 05.02.2021



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Siegel

## C) BEGRÜNDUNG

Mit der 1. Änderung wird zum einen deutlicher klargestellt, dass im MU 2 viergeschossige Gebäude zwingend mit einem Staffelgeschoss ausgebildet werden müssen und dass dieses Staffelgeschoss lediglich an zwei Gebäudeseiten (Süd- und Westseite) zwingend zurückversetzt werden müssen.

Zum anderen wird klargestellt, dass bei den beiden Gebäudeseiten (Nord- und Ostseite), die nicht zurückversetzt werden müssen, die Wandhöhe der Gesamthöhe entspricht und die Gebäude somit an der Nord- und Ostseite insgesamt max. 12,5 m (WH/GH) hoch sein dürfen.

Zudem werden die Festsetzungen zu den oberen Bezugspunkten dahingehend nochmal klargestellt, dass

1. bei Realisierung eines Staffelgeschosses der obere Bezugspunkt für die WH (die mit max. 10 m festgesetzt ist) ausschließlich an den zurückversetzten Gebäudeseiten (zwingend: Süd- und Westseite) anzuwenden ist. Dies gilt auch für die Nord- und Ostseite, sofern das Staffelgeschoss auch an diesen beiden Gebäudeseiten zurückversetzt werden sollte.
2. bei Realisierung eines Staffelgeschosses der obere Bezugspunkt für die GH (die mit max. 12,5 m festgesetzt ist) auch an den beiden nicht zurückversetzten Gebäudeseiten (ausschließlich: Nord- und Ostseite) gilt, da in diesem Fall die Wandhöhe der Gesamthöhe entspricht.

Die o.g. Ergänzungen stellen den Willen der Gemeinde Odelzhausen deutlicher heraus und dienen der Normenklarheit.

Da mit den o.g. Ergänzungen keine Änderung an den bisher gültigen textlichen Festsetzungen erfolgt, sondern die bisher gültigen textlichen Festsetzungen ausschließlich deutlicher klargestellt werden, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erfolgt die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Rat der Gemeinde Odelzhausen hat am 12.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ in der Fassung vom 12.10.2020 mit Begründung wurde gem. § 13 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.12.2020 bis einschließlich 07.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c. Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ in der Fassung vom 25.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Odelzhausen, den 04.02.2021





Markus Trinkl  
Erster Bürgermeister

- d. Ausgefertigt  
Odelzhausen, den 05.02.2021





Markus Trinkl  
Erster Bürgermeister

- e. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Hauptstraße / Marktstraße“ wurde am 08.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Odelzhausen, den 09.02.2021





Markus Trinkl  
Erster Bürgermeister