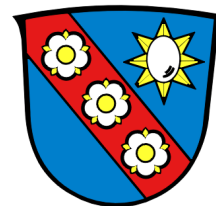


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Ebertshausen – Nördliches Oberfeld“

Gmkg. Ebertshausen, Flurstück-Nr. 159/1

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 19.04.2021

Projektnummer: 20078

## 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)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	5
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	5
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	6
§ 8 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 9 Grünordnung / Bodenschutz .....	7
§ 10 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	8
§ 11 Inkrafttreten .....	8
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1. Niederschlagswasser .....	9
2. Immissionsschutz – Landwirtschaft.....	9
3. Denkmalschutz - Bodeneingriffe .....	9
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10
5. Regenerative Energien.....	10
6. Barrierefreies Bauen .....	10

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

### **Einbeziehungssatzung „Ebertshausen – Nördliches Oberfeld“ Gmkg. Ebertshausen, Flurstück-Nr. 159/1**

als Satzung.

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

#### Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ebertshausen – Nördliches Oberfeld“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2021.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzung besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 19.04.2021 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.04.2021 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 19.04.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

---

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der beiliegenden Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung des Büros OPLA vom 19.04.2021 festgelegt.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

---

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### (1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

1. Die zulässige Grundfläche (GR) darf max. 190 m<sup>2</sup> betragen.
2. Die höchstzulässige GR darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % 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 (VG) max. II
  - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
  - c) 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. Dieser darf max. 1,0 m über der Oberkante des in der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße "Oberfeld bestehenden Schachtdeckels (s. Planzeichnung), der auf 502,12 m ü. NHN liegt, liegen.
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.

---

## § 4 Bauweise, Grenzabstände

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB und Art. 6 BayBO

### (1) Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### (2) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

## § 5 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 festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) 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. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 48° zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5° ausgebildet werden.
2. Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

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

**(3) Dachaufbauten**

1. Die Gesamtlänge aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.
2. Der Dachüberstand am Hauptgebäude darf an der Traufe max. 0,6 m und am Ortgang max. 0,50 m betragen.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen weder aufgeständert werden noch über den First oder Ortgang hinausragen.

**(4) Einfriedungen**

1. Es gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. An der Nord- und Westgrenze des Grundstückes sind Einfriedungen ohne Sockel auszuführen.

**§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen**

---

gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind ausschließlich, zur Erschließung der Baukörper, zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen (diese sind ausschließlich in direktem Anschluss am Hauptgebäude zulässig) sowie zur Angleichung der Baukörper an das natürliche Gelände zugelassen. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

**§ 8 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)** Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

---

## § 9 Grünordnung / Bodenschutz

---

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

### (1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

### (2) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb des Baugrundstückes sind mind. 2 heimische Laubbäume, II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. der Artenliste unter § 9 (4) zu pflanzen. Die Pflanzung von Thujen ist nicht zulässig.
2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung durchzuführen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

### (3) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen gem. der Artenliste unter § 9 (4) bepflanzen; dabei hat der Anteil von Sträuchern max. 95% und der Anteil von Heister mind. 5% zu betragen.
2. Zusätzlich sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. Planzeichnung und gem. der Artenliste unter § 9 (4) zu pflanzen. Die Bäume haben zur landwirtschaftlichen Fläche (Fl.Nr. 159) einen Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten.
3. Die unter 1. und 2. festgesetzten Anpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 2,5 zur bestehenden Hausanschlussleitung (s. Planzeichnung) einhalten.
4. Die verbleibende Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig.

---

*Hinweis: Die Anpflanzungen sind so zu pflegen, dass keine Nachteile für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche (Fl.Nr. 159) entsteht.*

---

### (4) Artenliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Laubbaum, II. Ordnung: Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
  - a) Acer campestre (Feldahorn)
  - b) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

- c) Carpinus betulus (Hainbuche)
- d) Quercus robur (Stiel-Eiche)

2. Obstbaum: Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm

- a) Juglans regia, in Sorten (Walnuss)
- b) Malus domestica, in Sorten (Apfelbaum)
- c) Prunus avium, in Sorten (Vogel-Kirsche)
- d) Prunus cerasus, in Sorten (Sauerkirsche)
- e) Prunus domestica, in Sorten (Zwetschge)
- f) Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)

### (5) 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.

## § 10 Naturschutzfachlicher Ausgleich

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 139 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (Fl.Nr. 315, Gmkg. Ebertshausen) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dieser Einbeziehungssatzung zugeordnet.

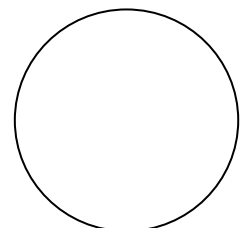
## § 11 Inkrafttreten

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Einbeziehungssatzung „Ebertshausen – Nördliches Oberfeld“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Odelzhausen, den \_\_\_\_\_.2021

.....  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Siegel



## C) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Niederschlagswasser

---

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) 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 – Landwirtschaft

---

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung des Grundstückes haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen 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 Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### 3. Denkmalschutz - 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.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

---

### **4.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

### **4.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **5. Regenerative Energien**

---

Beim Bau des Wohngebäudes sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen.

## **6. Barrierefreies Bauen**

---

Auf die Vorschriften zum barrierefreien Bauen (Art. 48 Abs.1 BayBO – Barrierefreies Bauen, Art. 32 Abs. 6 Satz 2 BayBO - Treppen, DIN 18040 Teil 2 - Wohnungen) wird hingewiesen.