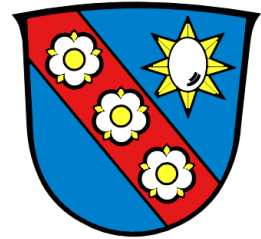


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 10 A „Taxa“

### 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 20.05.2021

**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: 21049

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1	Gestaltungsfestsetzungen .....	4
§ 2	Inkrafttreten .....	4
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1.	Anlass für die Änderung .....	6
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB .....	6
3.	Begründung der Änderungen .....	6
4.	Fazit.....	6

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2021.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.05.2021 mit:

– Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 20.05.2021

#### **Hinweis:**

**Die Planzeichnung (A) der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ i.d.F.v. 17.09.2019 gilt unverändert fort.**

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die vorliegende 4. Änderung umfasst für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ i.d.F.v. 17.09.2019, der die Fl.Nrn. 94/15, 94/32, 94/33 und 94/34 umfasst, ausschließlich eine Änderung der textlichen Festsetzung § 5 (1) 1. „Gestaltungsfestsetzungen – Doppelhäuser“.

Darüber hinaus gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ i.d.F.v. 17.09.2019 unverändert fort.

### § 1 Gestaltungsfestsetzungen

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

#### (1) Doppelhäuser

**Rechtskräftige Festsetzung gemäß der 3. Änderung i.d.F.v. 17.09.2019:**

1. ~~Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudetiefe und -breite baugleich auszuführen und mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.~~

**Geänderte Festsetzung gemäß der vorliegenden 4. Änderung i.d.F.v. 20.05.2021:**

1. Doppelhäuser sind mit derselben Gebäudetiefe, Dachneigung und -eindeckung auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### § 2 Inkrafttreten

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

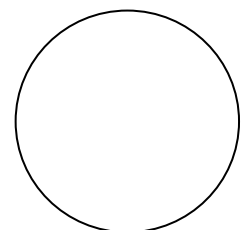
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

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

.....  
Markus Trinkl

1. Bürgermeister



Siegel

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a. Der Gemeinderat Odelzhausen hat am 17.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ in der Fassung vom 20.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 beteiligt.  
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- c. Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

.....

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

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

.....

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

- e. Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ wurde am \_\_.\_\_.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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.

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

.....

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass für die Änderung

---

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Taxa“ möchte die Gemeinde Odelzhausen die Festsetzung bzgl. der Ausführung von Doppelhäusern im Sinne einer flexibleren Gestaltung in Bezug auf die Gebäudebreite ändern.

### 2. Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Da die 4. Änderung keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche hat, wird diese gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

### 3. Begründung der Änderungen

---

Die Gemeinde möchte die textliche Festsetzung unter § 5 (1) 1. bzgl. der Gestaltung / Ausführung von Doppelhäusern flexibilisieren, um sicherstellen zu können, dass Eigentümer von Doppelhausgrundstücken nicht gezwungen werden ihre Doppelhaushälften hinsichtlich der Gebäudebreite aufeinander abzustimmen; insb. betrifft dies Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Grund hierfür ist, dass auf Doppelhausgrundstücken unterschiedlicher Größe aufgrund der einheitlich festgesetzten GRZ auch unterschiedlich hohes Baurecht vorherrscht, somit wirkt die Gleichstellung hinsichtlich der Gebäudebreite nachteilig für das jeweils größer bzw. breiter zugeschnittene Grundstück. Um trotz Flexibilisierung eine möglichst einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern zu erreichen, sollen die übrigen Festsetzung (Gebäude-tiefe, Dachneigung und -eindeckung), die auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude gelten, weiterhin aufrechterhalten werden.

### 4. Fazit

---

Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (einschl. seiner 1. bis 3. Änderung) ausschlaggebend war, beeinträchtigen.