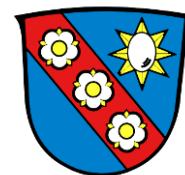


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÖFA NORD“

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

## SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 21.06.2021

---

Projektnummer: 20111

### **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

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches, 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

### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“**

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.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2021.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (A) im M 1:1.000 mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und mit den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 21.06.2021
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 21.06.2021

Beigefügt sind die

- Begründung in der Fassung vom 21.06.2021.

#### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BEBAUUNGSPLAN „HÖFA NORD“, 3. ÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ umfasst eine Änderung der Planzeichnung (Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche) sowie eine Änderung der nachfolgenden textlichen Festsetzung unter Pkt. 6.1 „Gestaltungsfestsetzungen - Doppelhäuser“ und Pkt. 6.4 „Gestaltungsfestsetzungen - Einfriedungen“.

Über die oben aufgeführten Änderungen hinaus gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018, seiner rechtskräftigen 1. Änderung i.d.F.v. 04.12.2018 und seiner rechtskräftigen 2. Änderung i.d.F.v. 24.09.2019 unverändert fort.

***Bisher rechtskräftige Festsetzung gemäß dem Bebauungsplan  
i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018:***

#### **6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

##### **6.1 Doppelhäuser**

*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.*

##### **6.4 Einfriedungen**

*Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m, gemessen ab Straßenoberkante bzw. Oberkante Geländeoberfläche, nicht überschreiten.  
Der Vorplatz zwischen Garage und Fahrbahnrand darf nicht eingefriedet werden. Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.*

**Ergänzte Festsetzung gemäß der vorliegenden 3. Änderung  
i.d.F.v. 19.04.2021:**

#### **6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

##### **6.1 Doppelhäuser**

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

#### **6.4 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m, gemessen ab Straßenoberkante bzw. Oberkante Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Der Vorplatz zwischen Garage und Fahrbahnrand darf nicht eingefriedet werden. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Kinderspielplatz auf öffentlicher Grünfläche darf mit einem Stabgitterzaun eingefriedet werden.

## **2 INKRAFTTRETEN**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN**

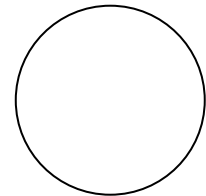
---

**1. Ausfertigung**

---

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

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



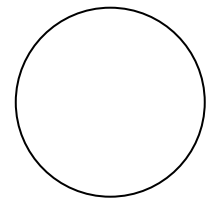
(Siegel)

**2. Inkrafttreten**

---

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

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

---

## E BEGRÜNDUNG

---

### 1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG

---

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ möchte die Gemeinde Odelzhausen einerseits die Möglichkeit zur Realisierung eines Kinderspielplatzes schaffen und andererseits die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung / Ausführung von Doppelhäusern flexibilisieren.

### 2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

---

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (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 vorgenommenen Änderungen keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche innerhalb des Baugebietes hat, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ 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

---

Um die gemeindliche Planungsabsicht im Bereich der Augsburgsberger Straße, zwischen dem südlichen WA 3 und der Bestandsbebauung „Gartenfeld Ackerland“, einen Kinderspielplatz umsetzen zu können, ist eine Änderung der Planzeichnung erforderlich. Die als „Hinweis und Nachrichtliche Übernahme“ dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Kraft-Wärme-Kopplung (Trafostation und Blockheizkraftwerk) soll zu Gunsten eines öffentlichen Kinderspielplatzes, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt werden. Zudem ist eine Einfriedung des Kinderspielplatzes mit einem Stabgitterzaun beabsichtigt, sodass eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung unter 6.4 erfolgt.

Im Zuge dieser planzeichnerischen Änderung wird auch die Wegeführung des parallel entlang der Augsburgsberger Straße verlaufenden, öffentlichen Fuß- und Radweges sowie der ursprünglich vorgesehenen Bushaltespur, die im Zuge der Ausführungsplanung nicht in der dargestellten Form umgesetzt wurden (da die Notwendigkeit für eine Ausbuchtung nicht bestand) korrigiert.

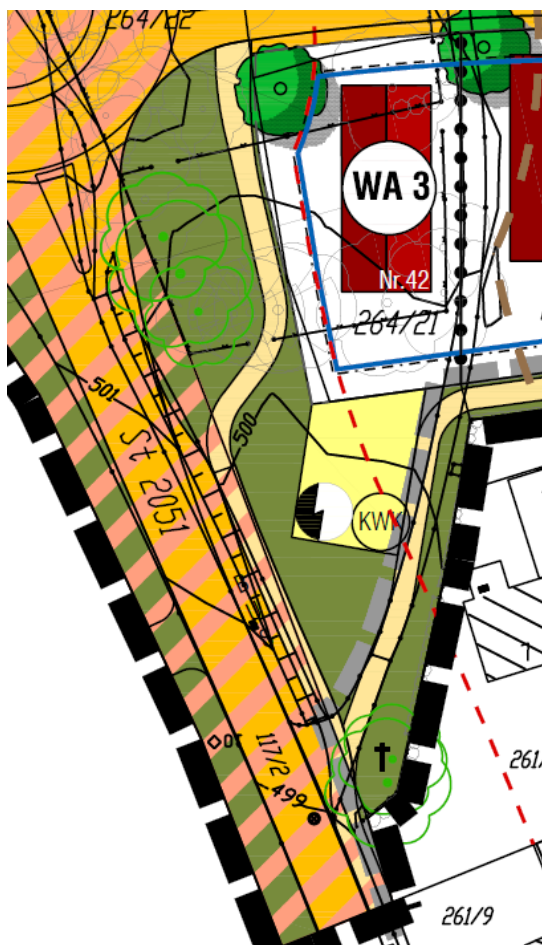


Abb. 1: Ausschnitt a. d. rechtskr. BP i.d.F.v. 14.03.2017 (z. geän. a. 06.02.2018)



Abb. 2: Ausschnitt a.d. vorliegenden 3. Änderung i.d.F.v. 19.04.2021

Darüber hinaus möchte die Gemeinde die textliche Festsetzung unter 6.1 bzgl. der Gestaltung / Ausführung von Doppelhäusern flexibilisieren, um sicherstellen zu können, dass Eigentümer von Doppelhausgrundstücken mit nicht vergleichbaren Grundstücksgrößen/-zuschneiden (insb. hinsichtlich der Grundstücksbreiten) nicht gezwungen werden ihre Doppelhaushälften hinsichtlich der Gebäudebreite aufeinander abzustimmen. 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 (Gebäudetiefe, Dachneigung und Dacheindeckung), die auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude gelten, auch künftig aufrechterhalten werden.

#### 4 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich unterirdische Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die

Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **5 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 ausschlaggebend war, beeinträchtigen.