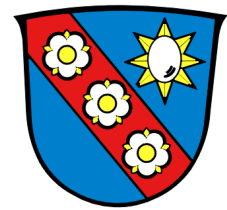


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Höfa Nord“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 16.12.2024

Projektnummer: 22045

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende

## 4. Änderung des Bebauungsplans „Höfa Nord“

als Satzung.

### Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.12.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.12.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 16.12.2024

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BEBAUUNGSPLAN „HÖFA NORD“, 4. ÄNDERUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ umfasst eine Änderung der Planzeichnung sowie eine rechtsklarstellende Präzisierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2.2 „Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse“ und unter Pkt. 5.3 „Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Erschließung“. Über diese rechtsklarstellenden Präzisierungen der textlichen Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 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 3. Änderung i.d.F.v. 21.06.2021 unverändert fort.

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

#### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

###### **2.2.1 WA 1:**

▪ Geschosse:	mind. I+D (II) -	max. II
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,0 m	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe:	max. 9,5 m	max. 9,5 m

*Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D (II) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.*

*Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.*

###### **2.2.2 WA 2:**

▪ Geschosse:	II (zwingend)
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe:	max. 9,5 m

*Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.*

###### **2.2.3 WA 3:**

▪ Geschosse:	mind. II -	max. II+D (III)
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m	
▪ Gesamthöhe:	max. 9,5 m	

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II+D (III) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Das Dachgeschoss darf auch als Staffelgeschoss (siehe Definition unter Pkt. 2.2.5) ausgebildet werden.

#### 2.2.4 WA 4:

- |                           |            |   |                 |
|---------------------------|------------|---|-----------------|
| ▪ Geschosse:              | mind. II   | - | max. III+D (IV) |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 6,5 m |   | max. 9,5 m      |
| ▪ Gesamthöhe:             | max. 9,5 m |   | max. 14,5 m     |

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III+D (IV) muss sich das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Das Dachgeschoss darf auch als Staffelgeschoss (siehe Definition unter Pkt. 2.2.5) ausgebildet werden.

#### 2.2.5 Die Dachgeschosse im WA 3 und WA 4 dürfen grundsätzlich als Staffelgeschosse ausgebaut werden.

##### Definition Staffelgeschoss:

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen auf einer Längsseite und bei gleich oder größer 0,75 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen auf der anderen Längsseite des Baukörpers zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschossversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschosses. Diese Wandhöhe darf bei einem Staffelgeschoss max. 6,5 m betragen.

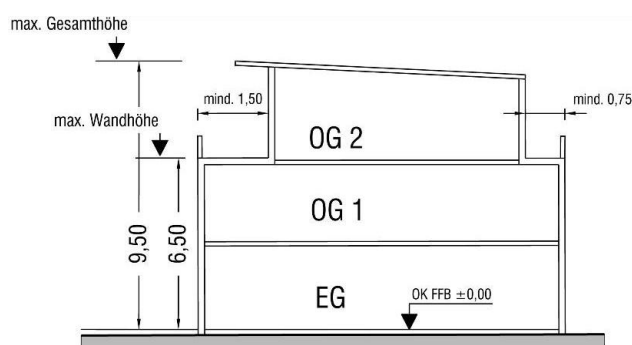


Abb.: Beispielhafte Systemskizze für ein Staffelgeschoss im WA 3

### **Rechtsklarstellend präzierte Festsetzungen gemäß der vorliegenden 4. Änderung i.d.F.v. 16.12.2024:**

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

#### 2.2.1 WA 1:

- |                           |                |   |            |
|---------------------------|----------------|---|------------|
| ▪ Vollgeschosse:          | mind. I+D (II) | - | max. II    |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 4,0 m     |   | max. 6,5 m |
| ▪ Gesamthöhe:             | max. 9,5 m     |   | max. 9,5 m |

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wird festgesetzt, dass

- bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D (II) sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss und
- bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

#### 2.2.2 WA 2:

- Vollgeschosse: II (zwingend)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

#### 2.2.3 WA 3:

- Vollgeschosse: mind. II - max. II+D (III)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wird festgesetzt, dass

- bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II+D (III) sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss und
- das Dachgeschoss auch als Staffelgeschoss (siehe Definition unter Pkt. 2.2.5) ausgebildet werden darf.

#### 2.2.4 WA 4:

- Vollgeschosse: mind. II - max. III+D (IV)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m max. 9,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m max. 14,5 m

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wird festgesetzt, dass

- bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III+D (IV) sich das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss und
- das Dachgeschoss auch als Staffelgeschoss (siehe Definition unter Pkt. 2.2.5) ausgebildet werden darf.

- 2.2.5 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wird festgesetzt, dass im WA 3 und WA 4 das jeweils oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebaut werden darf.

#### Definition Staffelgeschoss:

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Staffelgeschossen auf einer Längsseite und bei gleich oder größer 0,75 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Staffelgeschossen auf der anderen Längsseite des Baukörpers zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschossversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Staffelgeschosses. Im WA 3 darf die Wandhöhe darf bei einem Staffelgeschoss max. 6,5 m und die

Gesamthöhe max. 9,5 m betragen. Im WA 4 darf die Wandhöhe bei einem Staffelgeschoss max. 9,5 m und die Gesamthöhe max. 14,5 m betragen.

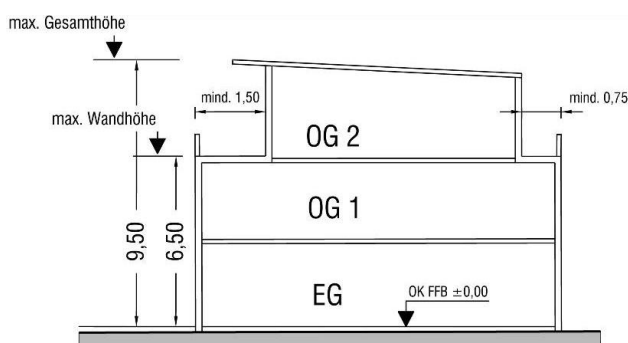


Abb.: Beispielhafte Systemskizze für ein Staffelgeschoss im WA 3

## 5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN EINSCHLIESSLICH IHRER ERSCHLISSUNG

### Rechtsklarstellend präzierte Festsetzung gemäß der vorliegenden 4. Änderung i.d.F.v. 16.12.2024:

- 5.3** Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke (Stellplätze und Garagen) darf ausschließlich über die gemäß der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen; eine Überquerung der festgesetzten straßenbegleitenden Fuß-/ Radwege ist hierfür zulässig. Eine Erschließung der Grundstücke (Stellplätze und Garagen) über die festgesetzten straßenbegleitenden Grün- und Parkstreifen ist nicht zulässig.

## 2 INKRAFTTRETEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

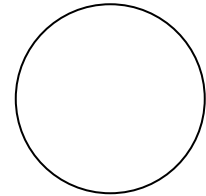
---

### 1. Ausfertigung

---

Odelzhausen, den \_\_. \_\_. 2025

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



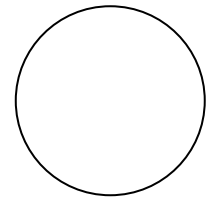
(Siegel)

### 2. Inkrafttreten

---

Odelzhausen, den \_\_. \_\_. 2025

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

---

## C BEGRÜNDUNG

---

### 1 ANLASS UND BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG

---

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist eine Präzisierung der Festsetzung zur Grundstückserschließung. In Anlehnung an die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Mayr vom 24.10.2016, finalisierte Planung vom 21.03.2018 (zuletzt geändert am 26.12.2018), wurden die straßenbegleitenden Grün- und Parkstreifen planzeichnerisch auch als solche festgesetzt. Zur Klarstellung der Funktion des straßenbegleitenden Grün- und Parkstreifens wurde die textliche Festsetzung Pkt. 5.3 ergänzt. Diese Festsetzung soll verdeutlichen, dass die straßenbegleitenden Grün- und Parkstreifen nicht zur Erschließung der privaten Grundstücksflächen genutzt werden dürfen, da diese ausschließlich der Durchgrünung des Straßenraums und der Bereitstellung von Besucherstellplätzen dienen. Die verkehrstechnische Erschließung der privaten Grundstücksflächen darf ausschließlich über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen, dabei ist eine Überquerung der festgesetzten Fuß-/Radwege auch zulässig.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen bzgl. der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse unter Pkt. 2.2 aus Gründen der Rechtsklarheit präzisiert.

Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2.2 der vorliegenden 4. Änderung ersetzen vollständig die bisher geltenden Festsetzungen unter Pkt. 2.2 des Bebauungsplanes i.d.F.v. 14.03.2017 (zuletzt geändert am 06.02.2018). Die textlichen Festsetzungen unter 5.3 der vorliegenden 4. Änderung ergänzen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 14.03.2017 (zuletzt geändert am 06.02.2018).

### 2 VERFAHREN GEM. § 13A 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 4. 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 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.