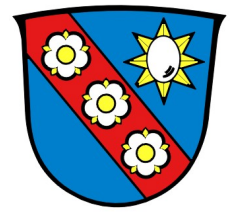

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Sittenbach – Westlich Nelkenweg (Flst.Nrn. 315/4, 315/5 und 315/13)“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

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

Fassung vom 03.04.2025

Projektnummer: 24106

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Art der baulichen Nutzung	6
§ 2	Mass der baulichen Nutzung	6
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	7
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	7
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 6	Abwasserentsorgung	9
§ 7	Grünordnung / Bodenschutz	9
§ 8	Inkrafttreten	10
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1.	Denkmalschutz – Bodeneingriffe	11
2.	Wasser	11
3.	Immissionen	12
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
	VERFAHRENSVERMERKE	14
C)	BEGRÜNDUNG	15
1.	Anlass der Änderung	15
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	15
3.	Beschreibung des Planbereichs	16
4.	Umweltbelange	16
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
6.	Begründung der Festsetzungen	18
7.	Immissionsschutz	19
8.	Energie	20
9.	Ver- und Entsorgung	20
10.	Fazit	20

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 Art. 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist sowie
- 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende

Bebauungsplan „Sittenbach – Westlich Nelkenweg (Flst.Nrn. 315/4, 315/5 und 315/13)“

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan „Sittenbach – Westlich Nelkenweg (Flst.Nrn. 315/4, 315/5 und 315/13)“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2025.

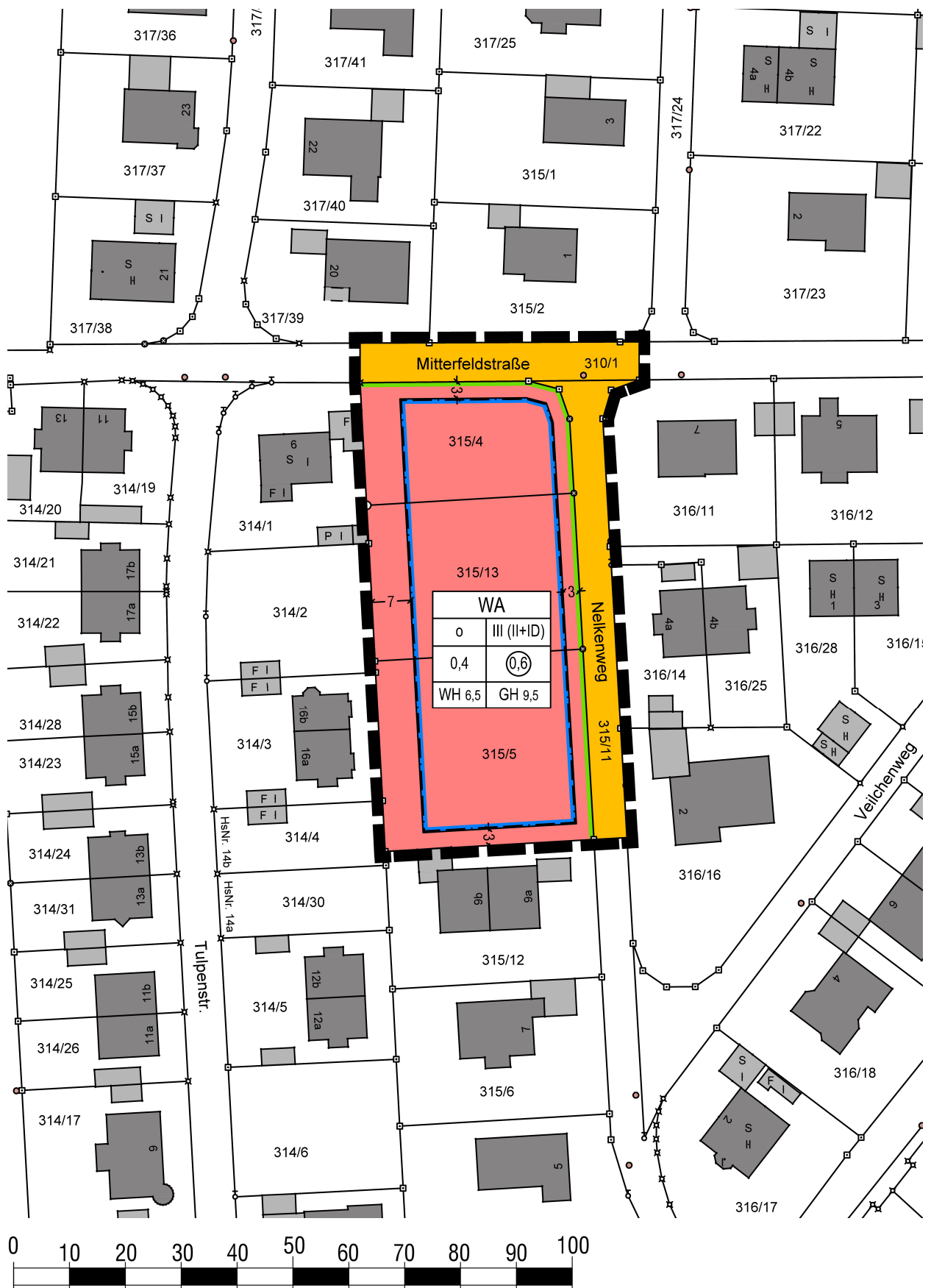
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 03.04.2025 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.04.2025 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 03.04.2025

A) PLANZEICHNUNG

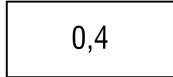


AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

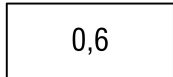
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**Art der baulichen Nutzung**

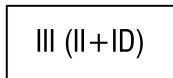
Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

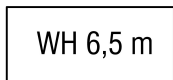
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



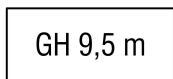
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß



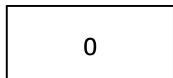
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



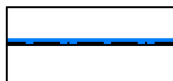
Wandhöhe als Höchstmaß



Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

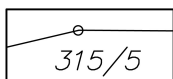
Straßenverkehrsfläche



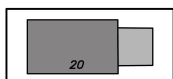
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

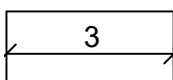
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) Anlagen für Verwaltungen,
 - c) Gartenbaubetriebe,
 - d) Tankstellen.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

gem. § 16, § 17, § 19 und § 20 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
3. Zulässig ist eine GFZ von max. 0,6.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+ID)
 - b) Wandhöhe (WH) traufseitig max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Bei der Geschossigkeit III (II+ID) muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. + 0,5 m über der OK Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße (Mitterfeldstraße bzw. Nelkenweg) liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zur jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
3. Zulässig sind bei Realisierung eines Einzelhauses auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße
 - a) bis 750 m² max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
 - b) ab 750 m² max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
4. Bei Realisierung eines Doppelhauses ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

(2) Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

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

§ 4 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 Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Je Gebäude ist eine Gesamtlänge von max. 20 m zulässig.
- (3) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- (4) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Doppelhäuser / Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude

Doppelhäuser sowie zusammenzubauende Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigung und -form, der äußeren Gestaltung und der Farbgebung aneinander anzugleichen.

(2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° und max. 45° zulässig.
2. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile dürfen auch mit einem Flachdach (0° bis 5°) ausgeführt werden.
3. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(3) 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.

(4) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Fahrbandecke, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.

3. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig. Die Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen.
4. Offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten-, Maschendraht-, Stabgitterzaun) sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen. Maschendraht Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

(5) Geländeänderungen / Stützmauern

1. Innerhalb der Grundstücke sind Geländeänderungen in einem Umfang von bis zu max. 1,5 m zulässig.
2. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,0 m zulässig.

§ 6 ABWASSERENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- (2) Ist eine direkte flächenhafte Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind für das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von (Retentions-)Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m³ je Grundstück, vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.
- (3) Das häusliche Schmutzwasser ist der gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

§ 7 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 (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.

2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 7 (4) zu entnehmen.
3. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

(3) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß Artenliste unter § 7 (4) zu pflanzen.
2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist unzulässig.

(4) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:
 - a) Laubbäume, II. Ordnung
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - Salix alba (Silberweide)
 - b) Obstbäume (Halb- o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten
 - Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
 - Prunus, i. Arten und Sorten
 - Pyrus, i. Arten und Sorten
2. Über die unter § 7 (4) 1. festgesetzten Arten dürfen bei den Neupflanzungen auch andere heimische Baumarten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

(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 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind auf dem gleichen Grundstück spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

§ 8 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden auf Bodendenkmäler zu stoßen. 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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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 (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. WASSER

2.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Bei Einhaltung der Regelungen der NWFreiV ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich. 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“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

2.2 Grundwasser

Es ist von dem Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

2.3 Wild abfließendes Wasser

Nach § 37 WHG darf es bei wild abfließendem Wasser zu keiner Verschlechterung für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit wenig sickerfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, wird empfohlen entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

2.4 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

Häusliches Schmutzwasser ist über den Hausanschluss dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen zuzuleiten.

3. IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden

und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und 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 Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen vorgefunden werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser abzusichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten und Gefährdungsabschätzungen gemäß § 10 BBodSchV und § 9 BBodSchG - nach einer baulichen Nutzung - wird vorsorglich hingewiesen.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

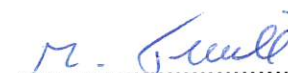
- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 16.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sittenbach – Westlich Nelkenweg (Flst.Nrn. 315/4, 315/5 und 315/13)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2025 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2025 bis einschließlich 24.03.2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Bauausschuss vom 03.04.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, 04.04.2025Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt

Odelzhausen, 07.04.2025Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 16.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung 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, 17.04.2025Markus Trinkl
1. Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Um eine zeitgemäße Bebauung der seit Jahrzehnten unbebaut gebliebenen Grundstücke westlich vom Nelkenweg zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Odelzhausen dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen und damit qualifiziertes Baurecht zu schaffen.

Ziel der Planung ist es im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, soweit wie möglich, zu minimieren. Mit dem Vorhaben werden somit auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung erfüllt.

Neben der Ermöglichung einer angemessenen und sich in das räumliche Umfeld integrierenden Nachverdichtung, soll den Grundstückseigentümern gegenüber dem bestehenden Baurecht gemäß dem einfachen Baulinienplan auch ein größerer Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung eingeräumt werden. Trotz mehr gestalterischer Freiheiten soll der bestehende Gebietscharakter einer kleinteiligen und durchgrünter Siedlungsstruktur erhalten bleiben.

Um einerseits die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits trotz zahlreicher Flexibilisierungen einen geordneten städtebaulichen Rahmen vorzugeben, wird der vorliegenden Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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 gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 4.010 m² (ca. 0,4 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

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. 7a BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplans 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.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der eine Gesamtfläche von ca. 4.010 m² (ca. 0,4 ha) aufweist, umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 315/4, 315/5 und 315/13 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 315/11 (Nelkenweg) und 310/1 (Mitterfeldstraße) der Gmkg. Sittenbach (Gemeinde Odelzhausen).

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet, das drei noch unbebaute Baugrundstücke inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung im Ortsteil Sittenbach umfasst, liegt westlich vom Nelkenweg und südlich der Mitterfeldstraße.

4. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Es handelt sich um bisher noch unbebaut gebliebene Baugrundstücke im Innenbereich, die Gehölzstrukturen aufweisen. Im Zuge der Bebauung wird zumindest eine anteilige Rodung von Bestandgehölze notwendig werden. Um im Rahmen der Ausführungsplanung Probleme zu vermeiden, werden keine der Bestandsgehölze als zu erhalten festgesetzt. Durch Festsetzung von neuen Baum-/Gehölzpflanzungen kann der Verlust der Gehölze z.T. kompensiert werden. Eine Betroffenheit des Schutzgutes liegt zwar vor, kann jedoch als gering eingestuft werden, da für die Baugrundstücke bereits Baurecht besteht.

Schutzgut Boden: Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht gemäß BauNVO dem üblichen Maß innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes, sodass infolge der Planung keine über- bzw. unverhältnismäßige Versiegelung zugelassen wird. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits entsprechend des vorhandenen Baurechts als Wohnbaufläche dar. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Die Versickerung / Entwässerung ist bereits sichergestellt; eine Änderung der Ist-Situation ist nicht beabsichtigt. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die zulässige Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation bzw. gegenüber der baurechtlichen Zulässigkeit keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um Baugrundstücke inmitten eines bebauten Wohngebietes handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- oder Kaltluftschneisen berührt noch klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Infolge der Bebauung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Infolge der Bebauung werden zwar höhere Gebäudehöhen zugelassen, sodass das zwei Vollgeschoss nicht mehr zwingend im Dachraum untergebracht werden muss, sondern als vollwertiges Geschoss ausgebaut werden darf. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ist mit der Umgebungsbebauung vereinbar und auch städtebaulich vertretbar. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes infolge der Änderung ist nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

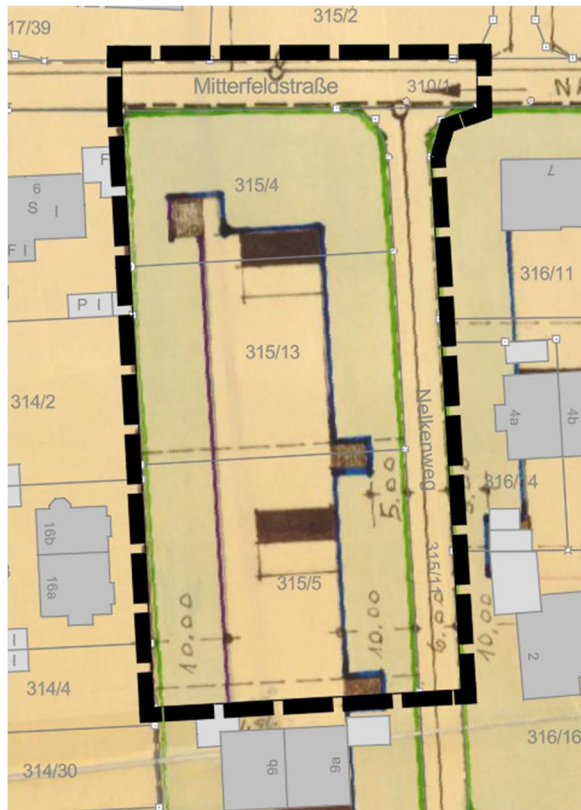
Die Planung ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

5.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Baulinienplans Sittenbach „Westlich Baugelände + Fl.Nr. 315 + 316 mit Aufteilungsplan“. Mit Inkrafttreten ersetzt der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Baulinienplan einschließlich seiner 2. Änderung vollumfänglich, sowohl planzeichnerisch als auch textlich. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Baulinienplan einschließlich seiner 1. und 2. Änderung unverändert fort.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Planzeichnerische Festsetzungen



Aufgrund der starken Abweichung zwischen den im Baulinienplan angedachten und den tatsächlich vermessenen Grundstückszuschnitten ist eine planzeichnerische Anpassung erforderlich; insb. der nördlichen Baulinie, um eine Bebaubarkeit des nördlichen Grundstücks zu ermöglichen.

In diesem Zuge werden auch die östliche Baulinie und westliche Baugrenze angepasst, um auch auf den anderen beiden Baugrundstücken mehr Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung zu schaffen.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Baulinienplan mit aktueller DFK, o.M.

6.2 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet sowie der tatsächlich vorhandenen Nutzung der Umgebungsbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend den Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass unabhängig von der Grundstücksgröße bis zu 40 % des jeweiligen Grundstücks überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern darüber hinaus einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung zu ermöglichen, wird auch die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% zugelassen.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht, das eine zweigeschossige Bebauung ohne Vorgabe von Gebäudehöhen ermöglicht hat, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich die Möglichkeit geschaffen neben den zwei regulären Vollgeschossen auch das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen. Die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen ermöglichen eine entsprechende Bebauung.

Durch das erhöhte vertikale Baurecht sind keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der Notwendigkeit zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO auch nicht auf die Nachbargrundstücke zu erwarten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Aufgrund der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise mit einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt; die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude steht in Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstücksgröße. Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohnungen jedoch auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt, um eine unverhältnismäßige Nachverdichtung zu vermeiden. Es sind ausschließlich Gebäude zulässig, die eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten.

Gestaltungsfestsetzungen:

Für Hauptgebäuden werden ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 45° zugelassen; Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile dürfen darüber hinaus auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig, da diese bei geringeren Dachneigungen verunstalten wirken können. Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies ebenso verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Zur besseren Integration der Neubauten, insb. hinsichtlich der Dachlandschaft, soll die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum erfolgen. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, ist aber auch eine Dachbegrünung zulässig.

Um einen abweisenden Eindruck der Baugrundstücke mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der zulässigen Einfriedungen zum Straßenraum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen. Zudem wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen mindestens an zwei Grundstücksseiten sockellos herzustellen sind, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere sicherstellen zu können.

Grünordnung:

Aufgrund dessen, dass sich die Baugrundstücke im Innenbereich befinden und bereits über Baurecht verfügen, wird lediglich festgesetzt, dass je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen ist. Zusätzlich wird noch eine Hinterpflanzung von offene Einfriedungen festgesetzt.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird. Die vorliegende Planung löst keine immissionsschutzfachlichen Belange aus, sodass auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund

von schweren Unfällen i.S. des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung in einem Bereich zwischen 1165 und 1179 kWh/m²; die Sonnenscheindauer beträgt hier im Jahresmittel zwischen 1650 und 1699 h/Jahr. Damit liegt hier sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt. Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt; ein Ausbau der Solarnutzung sollte aufgrund der guten Bedingungen angestrebt werden.

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich; ebenso ist der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserwärmepumpen voraussichtlich möglich, hier bedarf es jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist bereits sichergestellt.

10. FAZIT

Die flexibilisierten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans lassen gegenüber dem rechtskräftigen Baurecht keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen, erkennen.