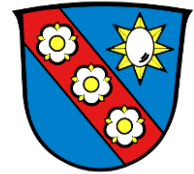

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

2. 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 23.07.2019

Projektnummer: 19083

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
I-net: 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Höfa Nord“ 2. Änderung

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2019.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 23.07.2019

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 23.07.2019

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ i.d.F.v. 14.03.2017 (zuletzt ergänzt am 06.02.2018) sowie die Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ i.d.F.v. 04.12.2018, die jeweils aus A „Planzeichnung“, B „Planzeichen“ und C „Verfahrensvermerken“ bestehen, haben weiterhin Gültigkeit.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BEBAUUNGSPLAN „HÖFA NORD“, 2. ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ beinhaltet ausschließlich eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Pkt. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ und zum Pkt. 7 „Geländeänderungen“.

Über die im Folgenden aufgeführten Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen hinaus gelten die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ i.d.F.v. 14.03.2017, zuletzt geändert am 06.02.2018, sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ i.d.F.v. 04.12.2018 unverändert fort.

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

Hinweis:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde keine Festsetzung zur GFZ getroffen, damit gelten die höchstzulässigen Obergrenzen der BauNVO.

**Ergänzte Festsetzung gemäß der vorliegenden 2. Änderung
i.d.F.v. 23.07.2019:**

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.0 GFZ

Im WA 4 ist eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 als Höchstgrenze zulässig.

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

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen, bis an die Straßenoberkante Fahrbahndecke der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße zulässig.

**Ergänzte Festsetzung gemäß der vorliegenden 2. Änderung
i.d.F.v. 23.07.2019:**

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen, bis an die Straßenoberkante Fahrbahndecke der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße zulässig.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Fl.Nrn. 264/41, 264/61, 264/43, 264/44 und 264/45 wird die Herstellung einer Stützwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Fl.Nrn. 264 und 265 zugelassen.

Die Stützwand muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu den östlich angrenzenden Fl.Nrn. 264 und 265 einhalten.

Die Oberkante der Stützwand darf die OK RFB EG nicht überschreiten.

Die Stützwand ist in einem Raster von mind. 1,0 m mit immergrünen Kletterpflanzen gem. Artenliste (Pkt. E1) zu bepflanzen. Alternativ kann die Bepflanzung auch aus einer Mischung von immer- und sommergrünen Kletterpflanzen gem. Artenliste (Pkt. E1) erfolgen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

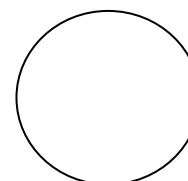
2 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Höfa Nord“, 2. Änderung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Odelzhausen, den ____.

.....
Markus Trinkl
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Kletterpflanzen

Selbstklimmer - Haftwurzelkletterer und Haftscheibenranker

Immergrün:

- Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu)
- Euonymus fortunei 'Vegetus' (Immergrüne Kriechspindel)
- Hedera colchica (Persischer Efeu)
- Euonymus fortunei (Immergrüne Kriechspindel)

Sommergrün:

- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Engelmanns-Wein)
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Jungfernebe)
- Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)

Gerüstkletterer - Schlinger/ Winder und Ranker

Immergrün:

- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)

Sommergrün:

- Lonicera japonica 'repens' (Kriechende Heckenkirsche)
- Lonicera caprifolia (Echtes Geißblatt)
- Clematis Hybriden (Waldrebe)
- Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
- Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
- Vitis coignetiae (Scharlach- Wein)
- Kletterrosen

E BEGRÜNDUNG

1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ wird Seitens der Gemeinde durchgeführt, um einerseits die beabsichtigte Nachverdichtung im WA 4 städtebaulich geordnet zu ermöglichen und andererseits die Höhenanpassung des Geländes zur überbaubaren Grundstücksfläche der Fl.Nrn. 264/41, 264/61, 264/43, 264/44 und 264/45 zu optimieren; die Optimierung soll eine angemessene Integration in das landschaftliche Umfeld (unter Berücksichtigung der Nutzung der privaten Grundstücksflächen) ermöglichen.

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 2. 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.

2 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bisher durch die Festsetzung der überbaubaren Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt. Die Geschosßflächenzahl, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt, sodass die höchstzulässigen Obergrenze der BauNVO (die im Allgemeinen Wohngebiet bei 1,2 liegt) zur Anwendung kam.

Entsprechend der aktuell geplanten Bebauung mit vier Vollgeschossen (das vierte Vollgeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet) wird eine Geschosßflächenzahl max. 1,5 für die Hauptbaukörper erreicht; diese ist erforderlich, um die geplante

städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnraum in Form von Eigentums- und Mietwohnungen realisieren zu können.

Planbedingt wird somit die für ein Allgemeines Wohngebiet geltende Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz der Erhöhung der GFZ gewahrt, da einerseits die Festsetzungen bzgl. der Abstandsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert werden, sodass sich keine Veränderung hinsichtlich dem zu erwartenden Licht- und Sonneneinfall bzw. hinsichtlich der entstehenden Verschattung ergeben. Andererseits liegt die infolge der 2. Änderung zulässige GFZ noch unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze in besonderen Wohngebiet (WB), in denen eine GFZ von bis zu 1,6 zulässig ist; was das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Gebiet, in welchem vorwiegend auch Wohnen möglich ist, wie vorliegend, impliziert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können bei einer Erhöhung der GFZ grundsätzlich eintreten durch

- eine Erhöhung der Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase),
- eine Erhöhung des Lärmes im Allgemeinen durch ggf. mehr Einwohner,
- eine Verringerung des Licht- und Sonneneinfalls (bzw. eine Erhöhung der Verschattung),
- eine Veränderung des Kleinklimas,
- eine Erhöhung der Windgeschwindigkeit und eine Erhöhung des Energiebedarfs.

Diese Belange werden vorliegend jedoch durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen bzw. sind nicht berührt.

Ausgeglichen wird die Überschreitung insbesondere durch den Umstand, dass hier eine dreigeschossige Tiefgarage realisiert wird, die die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich werdenden Stellplätze vollständig unterirdisch bereitstellt. Somit wird zum einen der An- und Abfahrtsverkehr gebündelt und der ruhende Verkehr für Nachbarn und Bewohner im Baugebiet möglichst verträglich, komplett unterirdisch abgewickelt (die Lärmwerte werden eingehalten, zusätzliche oberirdische Verkehrsflächen werden vermieden) und zum anderen können sämtliche oberirdischen Freiflächen grünordnerisch qualitativ hochwertig gestaltet und somit uneingeschränkt als Aufenthalts-, Erholungs- und Begegnungsbereiche genutzt werden. Durch die qualitätsvolle Grün- und Freiflächengestaltung sowie durch die – trotz Erhöhung der GFZ – unverändert gebliebene Einhaltung der bisherigen Festsetzungen bzgl. der GRZ, der Höhe baulicher Anlagen und der Abstandsflächen ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen (wie z.B. die Erhöhung der Verschattung oder Veränderung des Kleinklimas) auf die Umgebung vermieden bzw. weiterhin einge-

halten werden. Auch die Windgeschwindigkeit und der Energiebedarf unterliegen keiner wesentlichen Beeinträchtigung (erfahrungsgemäß stellen sich diese umweltrelevanten Themen erst ab dem VI. Vollgeschoss).

2.2 Geländeänderungen

Die bisherige Festsetzung bzgl. der Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) wird dahingehend ergänzt, dass im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 264/41, 264/61, 264/43, 264/44 und 264/45 zur östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung von Stützmauern (z.T. mit einer Höhe von über 2,0 m) zulässig ist. Dabei wird bestimmt, dass die Oberkante der Stützmauer bis zur Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses des auf dem jeweiligen Grundstück stehenden Gebäudes reichen darf und einen Mindestabstand von 0,5 m zur jeweils östlich angrenzenden Grundstücksfläche (d.h. zu den Fl.Nrn. 264 und 265) einhalten muss. Zudem wird festgesetzt, dass die Stützmauer zur östliche Grundstücksseite in einem 1,0 m Raster mit immergrünen (alternativ auch gemischt mit sommergrünen) Kletterpflanzen zu begrünen ist, um die Wirkung zur „freien“ Landschaft hin zu minimieren. Da im Osten, in einer Entfernung von ca. 210 m, die Lärmschutzwand der A8 anschließt und somit die Wirkung auf das Orts-/Landschaftsbild nicht dominierend ist, erscheint die Zulässigkeit von begrünter Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 2,5 m (zzgl. der zulässigen Einfriedung) an dieser Stelle durchaus als vertretbar; bisher waren Stützmauern nicht ausgeschlossen, wären somit gemäß BayBO bis zu einer Höhe von 2,0 m (einschl. Einfriedung) zulässig. Zudem dient diese Maßnahme auch dem Schutz vor möglichem Geländeabtrag bei Starkregenereignissen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

3 FAZIT

Mit den vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen 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.