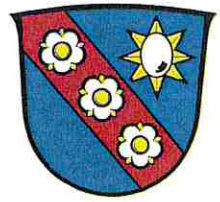

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 10. Änderung

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 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 29.09.2025

Projektnummer: 25059

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 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,
- 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 § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 10. Änderung

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 10. Änderung der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 29.09.2025.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.09.2025 mit:
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- B) Begründung in der Fassung vom 29.09.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet trifft ausschließlich für die Fl.Nrn. 194/2 und 194/3 der Gemarkung Odelzhausen eine Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzung des Pkt. 7 „Garagen und Stellplätze“. Über diese Änderung/Ergänzung hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, einschl. aller seine rechtskräftigen Änderungen, unverändert fort.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Festsetzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F.v. 06.03.1987

- a) *Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- b) *Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den zu bepflanzenden Grünflächen.
Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern; je 5 Stellplätze ist 1 Baum l. Ordnung entsprechend der Festsetzung 10.e zu pflanzen.*

Geänderte/Ergänzte Festsetzung gemäß der vorliegenden 10. Änderung i.d.F.v. 28.07.2025:

- a) *Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- b) *Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den zu bepflanzenden Grünflächen.*
- c) *Stellplätze müssen eine Länge von mind. 5,0 m und eine Breite von mind. 2,3 m aufweisen.*
- d) *Bei einer Anordnung der Stellplätze zu einer Fahrgasse im Winkel von 90 Grad muss die Breite der Fahrgasse, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt der Stellplätze dient, mind. 6,0 m betragen. Dies gilt auch für Stellplätze in Tiefgaragen und für Fahrgassen, an denen nur einseitig Stellplätze angeordnet sind.*
- e) *Bei einer Anordnung der Stellplätze zu einer Fahrgasse im Winkel von 45 Grad muss die Breite der Fahrgasse, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt der Stellplätze dient, mind. 3,5 m betragen.*
- f) *Es ist 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche (NF) nachzuweisen.*

Hinweis zur Begriffsbestimmung:

NF = Nutzfläche nach DIN 277, Stand Februar 2005. Bei der Ermittlung der Nutzfläche werden abweichend von der DIN-Norm nicht angerechnet: NF 1.5, NF 2.7, NF 2.8, NF 3.8, NF 4.2, NF 4.3, NF 4.4, NF 7.1-7.9.

2. INKRAFTTRETEN

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 28.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 10. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2025 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.08.2025 bis einschließlich 25.08.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Gemeinderat vom 29.09.2025 die 10. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, 30.09.2025

M. Trinkl

Markus Trinkl
1. Bürgermeister



- d) Ausgefertigt

Odelzhausen, 02.10.2025

M. Trinkl

Markus Trinkl
1. Bürgermeister



- e) Der Satzungsbeschluss zu der 10. Änderung des Bebauungsplans wurde am 22.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 10. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 10. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, 23.10.2025

M. Trinkl

Markus Trinkl
1. Bürgermeister



B) BEGRÜNDUNG

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet wird durchgeführt, da das Landratsamt Dachau im Rahmen der Baugenehmigung für das Vorhaben auf den Fl.Nrn. 194/2 und 194/3 (Gmkg. Odelzhausen) mitgeteilt hat, dass der Stellplatznachweis gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 01.01.2023) zu erbringen ist. Begründet wurde dies damit, dass weder der durch Bekanntmachung vom 06.03.1987 rechtskräftige Bebauungsplan noch die in diesem Bereich geltenden rechtskräftigen Änderungen (6. Änderung und 8. Änderung) Festsetzungen zur herzustellenden Anzahl an Stellplätzen treffen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass aufgrund dessen, dass für den zu überplanenden Bereich ein seit fast vier Jahrzehnte gültiger Bebauungsplan vorliegt, der von der damals gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) keine abweichenden Regelungen getroffen hat, die Vorgaben der zum damaligen Satzungsbeschluss gültigen BayBO gelten; im vorliegenden Fall wäre dies die BayBO von 1982 i.V.m. der Garagenverordnung (GaV) von 1973. Da im gegenständlichen Bereich im Zuge der rechtskräftigen 6. und 8. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen in Bezug auf die Stellplatzregelung erfolgten, haben diesbezüglich die damaligen Rechtgrundlagen nach wie vor Gültigkeit. Dem zufolge sieht die Gemeinde nicht die Erforderlichkeit den Stellplatznachweis der beabsichtigten Erweiterung des Bestandsbetriebes auf die aktuell gültige Stellplatzsatzung auszurichten. Da die Vorgaben der BayBO von 1982 und der GaV von 1973 u.U. nicht hinreichend genug bestimmt waren bzw. den zwischenzeitlich erhöhten Bedarf an Stellplätzen nicht hinreichend genug widerspiegeln, hat sich die Gemeinde dazu entschieden die 10. Änderung auf den Weg zu bringen; diese soll jedoch ausschließlich für die beiden o.g. Grundstücke Anwendung finden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans dient somit der eindeutigen Klarstellung, wie viele Stellplätze im gegenständlichen Plangebiet in Summe (für den Betriebsbestand und die Betriebserweiterung) nachgewiesen werden müssen. Aufgrund der gegenüber dem bisher geltenden Recht höheren nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen, wird im Zuge der 10. Änderung zudem die bisher geltende Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen gestrichen. Dies ist notwendig, da aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse (i.V.m. der erforderlichen Betriebserweiterung und dem erhöhten Stellplatznachweis) Baumpflanzungen zur Stellplatzgliederung nicht umsetzbar sind. Die Gemeinde räumt der erforderlichen Betriebserweiterung ein höheres Gewicht ein als der Pflanzung von 3 zusätzlichen Bäumen im Bereich der Stellplätze.

Die vorliegenden 10. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dieses ist anwendbar, da

- die Änderung / Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Rahmen der 10. Änderung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch wird von der Möglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, da mit der Änderung keine Auswirkungen auf die Öffentlichkeit verbunden sind und somit die Öffentlichkeit nicht betroffen ist. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund dessen, dass mit der vorliegenden 10. Änderung lediglich das Stellplatzthema neugeregelt wird, gilt für die beiden gegenständlichen Fl.Nrn. 194/2 und 194/3 (Gmkg. Odelzhausen) die Planzeichnung der 8. Änderung unverändert fort. Darüber hinaus besitzen für die beiden Grundstücke die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, der 6. Änderung, der 8. Änderung und der vorliegenden 10. Änderung Gültigkeit.