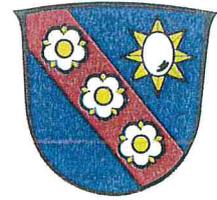

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

2. ÄNDERUNG DER ORTSRANDSATZUNG „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 11.11.2021

Projektnummer: 20131

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

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	5
§ 7 Grünordnung / Bodenschutz / Naturschutzfachlicher Ausgleich	6
§ 8 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Immissionsschutz	8
2. Ver- und Entsorgung	8
3. Entwässerung	8
4. Kommunale Abfallwirtschaft.....	8
5. Regenerative Energien.....	8
6. Stromversorgung	8
7. Niederschlagswasser	9
8. Ausgleichsfläche	9
9. Denkmalschutz.....	9
10. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	9
C) BEGRÜNDUNG	10

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), 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

2. Änderung der Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ Gmkg. Ebertshausen, Flurstück-Nr. 159/1

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung der Ortsrandsatzung „TF – Flur.-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2021.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzung besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 11.11.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.11.2021 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 11.11.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 2. Änderung der Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ gelten ausschließlich für die Flur-Nrn. 86/1 und 86/4 und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen der rechtskräftigen Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ i.d.F.v. 08.12.2009 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 09.03.2010) sowie ihrer rechtskräftigen 1. Änderung i.d.F.v. 04.12.2018 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.12.2018) vollumfänglich.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ gilt die rechtskräftige Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ i.d.F.v. 08.12.2009 unverändert fort.

§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Ortsrandsatzung gemäß der beiliegenden Planzeichnung (A) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden textlichen Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche

gem. § 16 und §19 BauNVO

Die max. zulässige Grundfläche (GR) für die Summe aller baulichen Anlagen beträgt je Grundstück 200 m². Für die Hauptgebäude dürfen 140 m² Grundfläche nicht überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| a) Vollgeschosse (VG) | max. II+ID |
| b) Wandhöhe (WH) | max. 6,00 m |
| c) Firsthöhe (FH) | max. 9,75 m |

2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die maximal zulässige Rohfußbodenhöhe stellt den Schnittpunkt von Hauptgebäude und anstehendem Gelände an der höchsten Stelle, um max. 0,2 m erhöht, dar.

3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 Bauweise, Grenzabstände

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB und Art. 6 BayBO

- (1) Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 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 die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind im Osten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Zwischen der öffentlichen Straße und der Garageneinfahrt ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.
- (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) Garagen sind als Satteldach mit der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach auszubilden.
- (2) Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel auszubilden und dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- (3) Untergeordnete Dachgauben sind zulässig, wenn
 - a) sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und
 - b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen

gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die bestehenden Höhen an den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

§ 7 Grünordnung / Bodenschutz / Naturschutzfachlicher Ausgleich

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrtsbereiche und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.
2. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(3) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Auf den privaten Grundstücken sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
2. Für eine Ortsrandeinbindung zur freien Landschaft sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze der jeweiligen Parzelle auf einer Länge von mind. 60 % Sträucher zu pflanzen. Davon müssen mind. 70 % heimische Sträucher sein, wie z.B. Liguster, Haselnuss, Holunder, Hund-Rose, Zimt-Rose, Alpen-Heckenrose, Felsenbirne, Wolliger oder Gemeiner Schneeball, Johannisbeere, Kornelkirsche, Roter Hartriegel oder Hainbuche.
3. Zur freien Landschaft hin ist die Hecke nicht als strenge Formschnitthecke auszubilden.

(4) Artenliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Laubbaum, I. Ordnung: Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
 - a) Acer campestre (Feldahorn)
 - b) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - c) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - d) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - e) Tilia cordata (Winter-Linde)
 - f) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

2. Obstbaum: Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
- a) Juglans regia, in Sorten (Walnuss)
 - b) Malus domestica, in Sorten (Apfelbaum)
 - c) Prunus avium, in Sorten (Vogel-Kirsche)
 - d) Prunus cerasus, in Sorten (Sauerkirsche)
 - e) Prunus domestica, in Sorten (Zwetschge)
 - f) Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)

(5) Ausgleich

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 120 m² (für das zusätzlich entstehende Baurecht) wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen abgebucht.

§ 8 Inkrafttreten

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Die 2. Änderung der Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Ausgefertigt
Odelzhausen, den 24.11.2021



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäuden können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, die Abwasserentsorgung durch die Gemeinde Odelzhausen.

3. Entwässerung

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in technischen Einrichtungen bzw. flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Auf Grund der NWFreiV vom 01.01.2000 kann bei Wohnbebauung von der Forderung der wasserrechtlichen Erlaubnis abgesehen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn die Maßgaben der NWFreiV beachtet werden.

4. Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Dirlesrieder Str. bereitzustellen.

5. Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

6. Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

7. Niederschlagswasser

Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist der Gemeinde Odelzhausen und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die entsprechenden Gesetzeswerke (Infektionsschutzgesetz, Trinkwasserverordnung) sind zu beachten.

8. Ausgleichsfläche

Am westlichen Ortsrand der rechtskräftigen Ortsrandsatzung i.d.F.v. 08.12.2009 wurde eine 380 m² große Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel einen traditionellen Ortsrand mit Obstbäumen aufzubauen festgesetzt; diese wurde mittlerweile auch umgesetzt.

Die Ausgleichsfläche, die sich in Privateigentum befindet, wurde durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

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.

10. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht unverzüglich anzuzeigen.

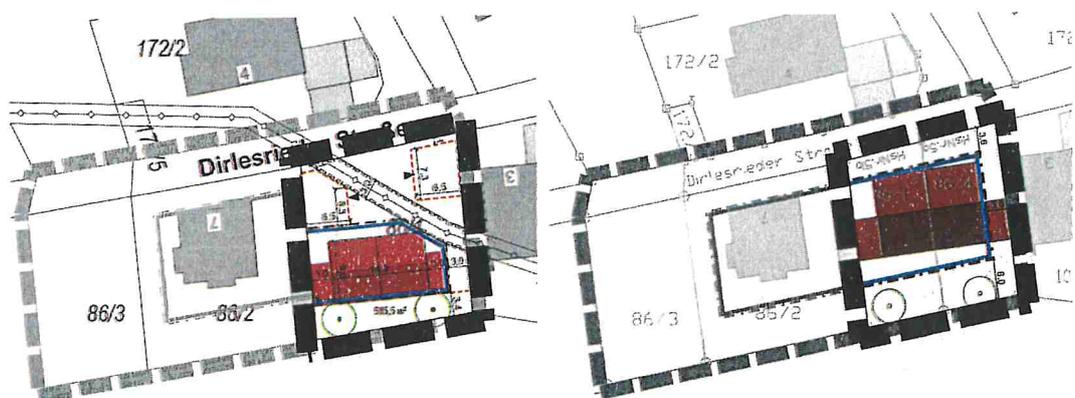
C) BEGRÜNDUNG

Anlass für die vorliegende 2. Änderung der Ortsrandsatzung „TF – Flur-Nr. 86 Gmkg. Ebertshausen“ hat die Verlegung des Regenwasserkanals, der das Grundstück im Nordosten querte und daher eine Bebauung in diesem Bereich bisher verhinderte. Aufgrund der bereits erfolgten Verlegung ist nun auch eine Überbauung der nordöstlichen Grundstücksfläche möglich. Um eine Nordbebauung mit Südgärten zu ermöglichen wird, hat die Gemeinde die 2. Änderung der Ortsrandsatzung beschlossen.

Im Zuge der 2. Änderung erfolgen für die Fl.Nrn. 86/1 und 86/4 der Gmkg. Ebertshausen (Gemeinde Odelzhausen) im Wesentlichen folgende Änderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird nach Norden verschoben und vergrößert.
- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Firsthöhe von maximal 9,75 m, die unverändert übernommen wurde, zusätzlich auch noch die Wandhöhe mit maximal 6,0 m und die Anzahl an Vollgeschossen mit maximal II+ID festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass ein Doppelhaus mit zwei regulären Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss realisiert werden kann. Um das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbauen zu können, wurden auch untergeordneten Dachgauben (i.S. der BayBO, Art. 6, Abs. 5a, Nr. 1-2) zugelassen.
- Aufgrund der Vergrößerung der Baugrenze wird auf die Umgrenzung von Flächen zur Errichtung von Garagen verzichtet. Auf Fl.Nr. 86/1 ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen somit ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Da auf Fl.Nr. 86/4, die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zum östlichen Nachbargrundstück festgesetzt wurde, wurde die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen in Richtung Osten auch außerhalb der Baugrenze zugelassen, wobei zwischen der öffentlichen Straße und der Garageneinfahrt ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten ist.

Alle übrigen Festsetzungen aus der ursprünglichen Ortsrandsatzung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 09.03.2010) und ihrer 1. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.12.2018) wurden weitestgehend unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.



Planzeichnerische Gegenüberstellung zw. der 1. Änderung (links) und der 2. Änderung (rechts)

Aufgrund der bereits erfolgten Grundstücksteilung darf die überbaute Grundstücksfläche im Zuge der 2. Änderung verdoppelt werden (die zulässige Mehrversiegelung beträgt damit max. 200 m²). Für den zusätzlichen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird der Nachweis einer Ausgleichsfläche erforderlich.

Die zu überplanende Fläche wird der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“ zugeordnet. Aufgrund der zulässigen Grundfläche und der damit verbundenen Zusatzversiegelung ist bei der Eingriffsschwere von Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ auszugehen. Für die zu überplanende Fläche ist somit Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.

Aufgrund dessen, dass mit der 2. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Ortsrandsatzung keine zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird der obere Wert von 0,6 für die Ausgleichflächenberechnung herangezogen.

Bei einer zusätzlichen Eingriffsfläche von max. 200 m² (zu überbauenden Grundstücksfläche) und einem Faktor von 0,6 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 120 m².

Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (Fl.Nr. 315, Gmkg. Ebertshausen) abgebucht.

Infolge der Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entlang am südwestlichen Ortsrand von Ebertshausen zu erwarten. Das Neubauvorhaben ist damit städtebaulich verträglich.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bei Aufstellung der rechtskräftigen Ortsrandsatzung und der 1. Änderung ausschlaggebend war, wird somit auch mit der 2. Änderung aufrechterhalten.

