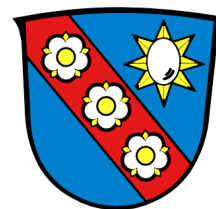

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Am Anger“ Gmkg. Odelzhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 16.12.2021

Projektnummer: 20187

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 Allgemeine Festsetzungen	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche; Stellplätze u. Garagen; Nebenanlagen	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 7 Grünordnung / Bodenschutz	7
§ 8 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Kommunale Abfallwirtschaft	10
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	10
3. Wasser	10
4. Altlasten	11
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	12
1. Ausfertigung	12
2. Inkrafttreten	12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a 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 – folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Anger“ (Gmkg. Odelzhausen)

als Satzung.

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

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Anger“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.12.2021 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken

- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.12.2021 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- C) Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.12.2021

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 16.12.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- (1) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Sofern das gesamte Erscheinungsbild unverändert bleibt, sind geringfügige Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (wie z.B. -jedoch nicht abschließend- Farbgestaltung der Gebäude, Materialwahl der Außenfassade, Position und Größe der Fenster und Türöffnungen, Grundrissaufteilung etc.) zulässig, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten werden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als WA 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
 - d) Anlagen für Verwaltungen.
 - e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe,
 - b) Tankstellen.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche GR1 (Hauptgebäude)

gem. § 19 BauNVO

Das Hauptgebäude darf eine Grundfläche von max. 530 m² aufweisen.

(2) Grundfläche GR2 (Bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO)

gem. § 19 BauNVO

1. Die Stellplätze, Zuwegungen (einschl. Tiefgaragenzufahrt) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von max. 185 m² aufweisen.
2. Die Tiefgarage (abzgl. Tiefgaragenzufahrt) / Keller, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf eine Grundfläche von max. 875 m² aufweisen.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 und § 20 BauNVO

1. Für die Höhe baulicher Anlagen ist die Wandhöhe als Gesamthöhe anzusetzen.
2. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse (VG)	zwingend	IV (III+ID)
b) Wandhöhe (WH)	max.	10,2 m (einschl. Brüstung)
c) Gesamthöhe (GH)	max.	12,2 m (einschl. Attika)
3. Das vierte Vollgeschoss muss zwingend als Staffelgeschoss ausgebaut werden. Das Staffelgeschoss ist an allen vier Gebäudeseiten zurückversetzt zu bauen. An mind. 80% der Gebäudelänge muss der Rücksprung mind. 1,4 m betragen und an mind. 20 % der Gebäudelänge muss der Rücksprung mind. 4,4 m betragen. Eine Überdachung der Rücksprünge ist zulässig, jedoch muss diese einen Abstand von mind. 1,4 m zur Außenwand der unteren Geschosse aufweisen.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK FFB EG darf maximal ± 0,3 m bezogen auf 496,40 m ü. NN abweichen.
5. Oberer Bezugspunkt ist für die Gesamthöhe (GH) ist bei die Oberkante Brüstung bzw. die Oberkante Attika.
6. Zusätzlich darf der Obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine und Photovoltaik- oder Solaranlagen um max. 1,0 m und durch Antennen/Empfangsanlagen überschritten werden. Der Abstand zur Attika muss bei aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen mind. 2,5 m und bei den übrigen untergeordneten baulichen Anlagen mind. 1,0 m betragen.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 6 und Art. 81 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig ist die Errichtung eines Einzelhauses.

(2) Abstandsflächen

gem. Art. 6 und Art. 81 BayBO

1. Für das Hauptgebäude gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO darf eine Stützmauer (zum Abstützen des Geländeunterschiedes und der Tiefgaragenabfahrt) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (zur Fl.Nr. 9) mit einer Gesamthöhe von bis zu max. 2,5 m und einer Gesamtlänge von bis zu max. 35,0 m errichtet werden. Abstandsflächen im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind für diese Anlage nicht erforderlich. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Umgrenzung von Flächen zur Errichtung einer Stützmauer“ ist dabei maßgeblich.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; STELLPLÄTZE U. GARAGEN; NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Das Hauptgebäude ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) gemäß Planzeichnung zulässig. Eine als zweiter Rettungsweg dienende Treppenanlage darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugrenze im erforderlichem Umfang überschreiten.
- (2) Die Errichtung von Tiefgarage und Keller, Tiefgaragenabfahrt, Stützmauern, Stellplätzen sowie Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder und Mülltonnen sind ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.
- (3) Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, wie z.B. Gartenhäuschen / Geräteschuppen, sind auch außerhalb der gem. § 5 (1) und § 5 (2) dieser Textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen zulässig.
- (4) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 01.01.2015 ist anzuwenden.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachlandschaft

1. Das Hauptgebäude ist mit einem Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 3° auszuführen.
2. Die Dachfläche des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) des Hauptgebäudes ist dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.
3. Auf der Dachfläche des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) des Hauptgebäudes sind untergeordnete technische Anlagen (wie z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine, Solaranlagen und Antennen/Empfangsanlagen) gemäß § 3 (3) 6. dieser Textlichen Festsetzungen zulässig.

(2) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind als Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von max. 1,2 m (einschl. Sockel) auszuführen. Einfriedungen mit Sockel sind ausschließlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugelassen. Die Sockel dürfen die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsflächen um max. 0,15 m überschreiten.
2. Innerhalb der privaten Gartenflächen dürfen Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m errichtet werden. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig.

(3) Geländeänderungen / Stützmauern

1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Begradigung und Erschließung des Grundstückes (einschl. des Gebäude und der Tiefgarage/Tiefgaragenabfahrt) sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Aufschüttungen sind bis zur OK Fertigfußboden EG zulässig.
2. Zum südlichen Nachbargrundstück ist das natürliche Gelände zu erhalten.
3. Zum nördlichen, östlichen und westlichen Nachbargrundstück (Fl.Nrn. 9, 61/2, 11/1) sowie im Bereich der Tiefgaragenabfahrt ist die Errichtung von Stützmauern zulässig, um den Höhenunterschied zwischen dem neuhergestellten und dem natürlichen Gelände abzufangen. Die Höhenunterschiede entlang der Grundstücksgrenzen sind durch Böschungen auf das nötige zu reduzieren.

§ 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die PKW-Stellplätze, die Fahrrad-Abstellflächen und der Erschließungsweg sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimagerechte Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 7 (3) dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
3. Verschiebungen von den Baumstandorten gem. Planzeichnung sind möglich, sofern sich diese außerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage / Keller“ befinden.

(3) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
2. Es sind vier standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Laubbäume der II. Ordnung der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.
 - a) Artenliste: Laubbäume, max. II. Ordnung
Pflanzqualität: Hochstamm, extra weiter Stand, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
 - *Alnus spaethii* (Purpur-Erle)
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Fraxinus ornus* (Blumenesche) *
 - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
 - *Prunus padus* (Traubenkirsche)
 - *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
3. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.
 - a) Sträucher (für 1,0 m breite Hecke als Schnitthecke)
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Containerware, 60 - 100 cm hoch
 - *Acer campestre* (Feldahorn)

- Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
- b) Sträucher (für 1,75 m breite Hecke als Strauchhecke)
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Containerware, 60 - 100 cm hoch
- Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Cornus alba (Weißer Hartriegel)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 - Weigelia florida (Liebliche Weigelie)

(4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche Anpflanzungen sind 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.

§ 8 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1)** Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Anger“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2)** Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Anger“ ersetzt dieser innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ vollständig. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Anger“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ unverändert fort.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Straße „Am Anger“ oder an der Gartenstraße bereitzustellen.

2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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.

3. WASSER

3.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das auf dem Baugrundstück gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

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.

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 ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 21.04.2017) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Dachau oder Sachverständige nach AwSV zu beteiligen.

3.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

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

3.3 Abwasserbeseitigung

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

4. ALTLASTEN

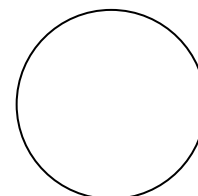
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister

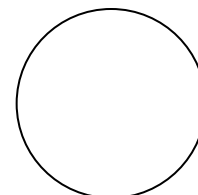


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister



(Siegel)