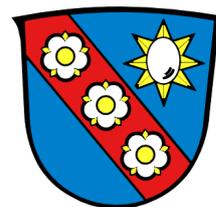


---

# 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 so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

### ENTWURF

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 10.02.2022

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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Allgemeine Festsetzungen.....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche; Stellplätze u. Garagen; Nebenanlagen .....	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 7 Grünordnung / Bodenschutz .....	7
§ 8 Inkrafttreten .....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Kommunale Abfallwirtschaft.....	10
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	10
3. Wasser.....	10
4. Altlasten .....	11
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>12</b>
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 10.02.2022. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.02.2022 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
  
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.02.2022 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.02.2022

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 10.02.2022

## 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 m<sup>2</sup> 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. 240 m<sup>2</sup> aufweisen.
2. Die Tiefgarage (abzgl. Tiefgaragenzufahrt) / Keller, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf eine Grundfläche von max. 900 m<sup>2</sup> 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE; 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 der Tiefgarage mit Keller, Tiefgaragenabfahrt, **Stützmauer gem. § 4 (2) 2. dieser textlichen Festsetzungen**, Stellplätze 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) Geländeveränderungen / Stützmauern

1. Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Begradigung und Erschließung des Grundstückes (einschl. des Gebäude und der Tiefgarage/Tiefgaragenabfahrt) sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen **so wie zur Gartengestaltung** zulässig. Aufschüttungen sind bis zur OK Fertigfußboden EG zulässig.
2. Zum südlichen Nachbargrundstück ist das natürliche Gelände zu erhalten.
3. **Zusätzlich zur festgesetzten Stützmauer gem. § 4 (2) 2. dieser textlichen Festsetzungen ist die Errichtung von Stützmauern auch im östlichen und westlichen des Grundstückes mit einer Höhe von max. 2 m und im Bereich der Tiefgaragenabfahrt mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig**, um den Höhenunterschied zwischen dem neuhergestellten und dem natürlichen Gelände abzufangen.

## § 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 Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

### (2) **Sicherung der Bestandsbäume auf Fl.Nr. 9**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

1. **Während der Bauarbeiten ist der Kronentraufbereich der nördlich angrenzenden Bestandsbäume zuzüglich eines Abstandes von 1,5 m durch Abgrenzung mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen. In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen. Für die Bäume sind während**

der Baumaßnahmen entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durchzuführen.

2. Sollten trotz der unter § 7 (2) 1. genannten Maßgaben Bäume beschädigt werden oder absterben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

### (3) 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 (4) 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.

### (4) 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 (Schnitthecke)

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Containerware, 60 - 100 cm hoch

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

**(5) 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 IMMISSIONSSCHUTZ**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1)** Die Entwässerungsrinne der Tiefgarage im Bereich der Rampe ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten).
- (2)** Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom Kfz aus mittels Torautomatik zu öffnen sein. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.
- (3)** Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Maßgaben der DIN 4109-1:2018 auszulegen.

**§ 9 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.

#### 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.

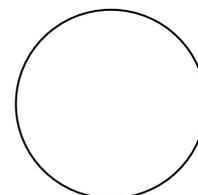
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2022

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



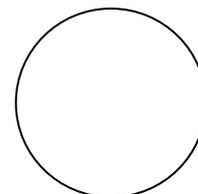
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2022

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)