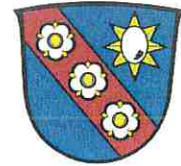

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 12 „Sportgelände“, 3. Änderung

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG
- D) VERFAHRENSVERMERKE

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

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 23.03.2023

Projektnummer: 23005

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 13 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

Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“, 3. Änderung

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 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportgelände“, 3. Änderung der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2023.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 23.03.2023 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.03.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 23.03.2023

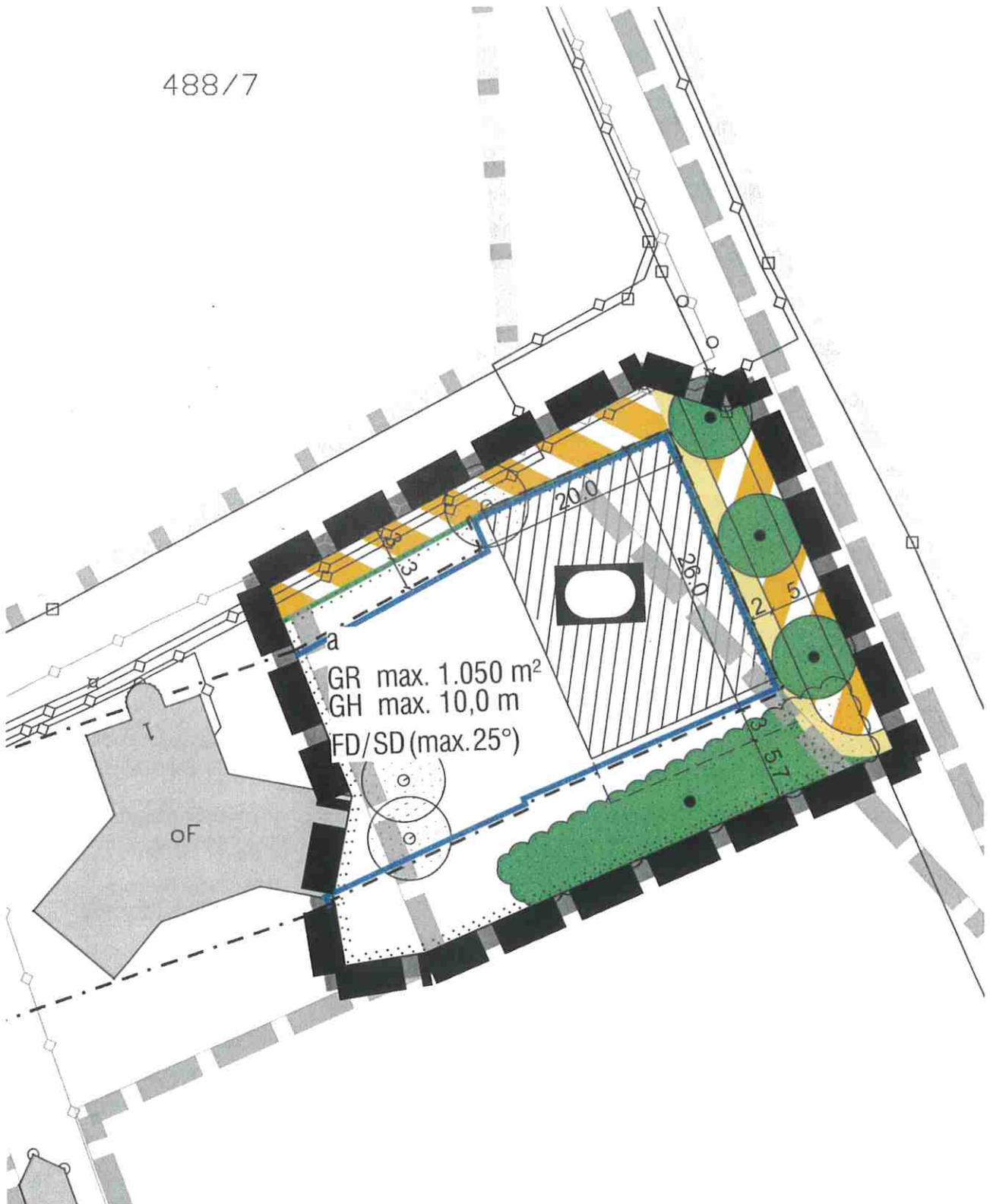
Hinweis:

Die vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ umfasst ausschließlich den Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (TG1) der rechtskräftigen 2. Änderung. Innerhalb des Teilräumlichen Geltungsbereichs (TG1) (s. Planzeichnung, S. 3) ersetzt die vorliegende 3. Änderung die planzeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung vollumfänglich; die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung gelten für diesen Teilräumlichen Geltungsbereich (TG1) unverändert fort.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner 1. und 2. Änderung unverändert fort.

A) PLANZEICHNUNG

488/7



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

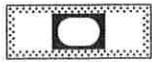
Flurkarte: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung



M 1: 500

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung
 "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle)"

Maß der baulichen Nutzung

- a Abweichende Bauweise mit der Möglichkeit zur seitlichen Grenzbebauung
 GR Maximal zulässige Grundfläche (max. 1.050 m²)
 GH Maximal zulässige Gesamthöhe (max. 10,0 m)
 FD / SD max. 25° Flachdach / Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 25°

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen,
 Zweckbestimmung PKW-Stellplätze



Straßenbegrenzungslinie



Öffentlicher Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen / Gehölzen

Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich des BP
 Nr. 12 "Sportgelände", 3. Änderung



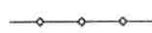
Räumlicher Geltungsbereich des rechtsk.
 BP Nr. 12 "Sportgelände", 2. Änderung



Räumlicher Geltungsbereich des rechtsk.
 BP Nr. 12 "Sportgelände", 1. Änderung



Räumlicher Geltungsbereich des rechtsk.
 BP Nr. 12 "Sportgelände"

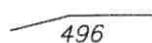


Unterirdische Hauptver-
 sorgungsleitung (Strom)



Unterirdische Hauptver-
 sorgungsleitung (Wasser)

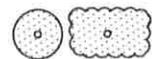
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



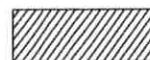
Bestehende Flurstücksgrenzen mit
 Flurstücksnummer



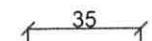
Bestehende Haupt- und
 Nebengebäude



Bestandsbäume/-gehölze



Mögliche Lage der geplanten
 Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter



Baugrenze (außerhalb des
 räumlichen Geltungsbereiches)

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Sportgelände" erfolgt keine Änderung der textlichen Festsetzungen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung gelten die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 "Sportgelände" unverändert fort.

§ 1

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“, 3. Änderung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C) BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Odelzhausen möchten den Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“ in Anlehnung an die mittlerweile konkret vorliegende Gebäudeplanung der Schützenhalle zum dritten Mal zu ändern.

Die 3. Änderung umfasst ausschließlich den Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (TG1) der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans, der in der nachfolgenden Abbildung rot umrandet ist. Die Teilräumlichen Geltungsbereiche TG 2 und TG 3 bleiben von der 3. Änderung unberührt und gelten somit unverändert fort.



Abb.: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Darstellung von TG 1 bis TG 3, o.M.

Im Zuge dieser 3. Änderung werden im oben aufgeführten Teilräumlichen Geltungsbereich (TG) 1 ausschließlich die folgenden geringfügigen Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen:

- Anpassung der Baugrenze:
Es ist beabsichtigt die geplante Schützenhalle von der Grundfläche her kleiner auszuführen als es noch im Zuge der 2. Änderung angedacht gewesen war. Aufgrund der mittlerweile auch feststehenden Situierung des Neubaus auf dem Grundstück, kann die Baugrenze zusätzlich zur geringfügigen Verschiebung auch verkleinert und von der im Süden bestehenden Gehölzstruktur abgerückt werden. Ziel der geringfügigen Verschiebung und des Abrückens der Baugrenze ist es die Bestandsgehölze möglichst zu erhalten.
- Anpassung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung PKW-Stellplätze:
Im Zuge der Verschiebung der Baugrenze ist eine Reduzierung der parallel zur nördlichen Straße ‚Am Sportplatz‘ verlaufenden Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung PKW-Stellplätze von bisher 5,0 m auf künftig 3,0 m verbunden. Dies hat zur Folge, dass an dieser Stelle keine Quer- sondern Längsparkplätze entstehen werden. In Summe verringert sich dadurch die Anzahl an PKW-Stellplätzen gegenüber der 2. Änderung aber nicht, da aufgrund der in der Grundfläche deutlich reduzierten Schützenhalle ein Teil der bestehenden Stellplätze zwischen Bestandsgebäude und Neubau erhalten werden kann.
- Anpassung des Fußwegs:
Im Zuge der Änderung soll zudem der parallel zur Todtenrieder Straße geplante Fußweg von bisher 1,5 m auf künftig 2,0 m zu verbreitert werden.
- Klarstellung der Bauweise:
Im Zuge der 2. Änderung wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, allerdings ohne nähere Definition. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung wird daher klargestellt, dass im Sinne der abweichenden Bauweise eine seitliche Grenzbebauung zulässig ist. Da es hierzu keine textliche Festsetzung gab, erfolgt die Präzisierung per Planzeichen.

Um die geplante Bebauung ermöglichen und zugleich die städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, ist gem. § 1 Abs. 3 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Da im Sinne der Rechtsprechung keine Grundzüge der Planung berührt sind, die ein reguläres Bauleitplanverfahren begründen würden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Rat der Gemeinde Odelzhausen hat am 16.01.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ in der Fassung vom 16.01.2023 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2023 bis einschließlich 08.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ in der Fassung vom 23.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, 24.03.2023



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



- d) Ausgefertigt
Odelzhausen, 24.03.2023



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



- e) Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ wurde am 27.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Odelzhausen, 28.03.2023



Markus Trinkl
1. Bürgermeister

