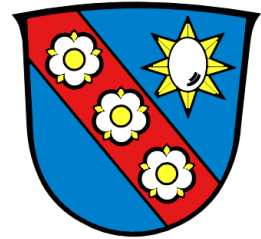

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „3. Änderung des Bebauungsplans Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & BEGRÜNDUNG

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 26.07.2021

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

Projektnummer: 21081

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Änderung der Festsetzung unter Pkt. 5) Anzahl der Geschoße, Dachform, Wandhöhe und Maß der baulichen Nutzung	4
§ 2 Inkrafttreten	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass und Begründung der Änderung	6
2. Verfahren gem. § 13a BauGB	6
3. Fazit.....	6

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2021.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ besteht aus:

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.07.2021 mit:

- Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

Begründung in der Fassung vom 26.07.2021

Hinweis:

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“, der am 23.02.1972 in Kraft getreten ist, gilt unverändert fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ beinhaltet ausschließlich die unter § 1 aufgeführte Änderung einer textlichen Festsetzung des Pkt. 5) „Anzahl der Geschoße, Dachform, Wandhöhe und Maß der baulichen Nutzung“. Darüber hinaus gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“, der am 23.02.1972 in Kraft getreten ist, unverändert fort.

§ 1 Änderung der Festsetzung unter Pkt. 5) Anzahl der Geschoße, Dachform, Wandhöhe und Maß der baulichen Nutzung

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

Rechtskräftige Festsetzung (in Kraft getreten am 23.02.1972)

~~Der Einbau von Wohnungen und Dachgauben im Dachgeschoß ist unzulässig.~~

Geänderte Festsetzung (i.d.F.v. 26.07.2021)

Der Einbau von Wohnungen (auch abgeschlossenen) und Dachgauben, die insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, im Dachgeschoß sind zulässig.

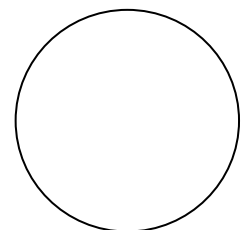
§ 2 Inkrafttreten

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Odelzhausen, den _____.2021

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Gemeinderat Odelzhausen hat am 26.07.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ in der Fassung vom 26.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 beteiligt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ in der Fassung vom 26.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- c. Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ in der Fassung vom __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, den __.__.2021

.....
Markus Trinkl, 1. Bürgermeister

- d. Ausgefertigt
Odelzhausen, den __.__.2021

.....
Markus Trinkl, 1. Bürgermeister

- e. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ wurde am __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, den __.__.2021

.....
Markus Trinkl, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Begründung der Änderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen am süd-westlichen Ortsrand Nr. 2b“ hat der Antrag eines Eigentümers zur Errichtung einer Dachgaube gegeben.

Nachdem in der Vergangenheit seitens der Gemeinde bereits im gegenständlichen Baugebiet eine Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube erteilt wurde und auch mit der 1. Änderung des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2E Dachaufbauten zugelassen wurden, hat die Gemeinde die Zulässigkeit von Dachgauben für den gesamten vorliegenden Bebauungsplanumgriff beschlossen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die Ausführung von Dachgauben zulassen, um allen Eigentümern im Baugebiet die Möglichkeit zu eröffnen das zulässige Maß der baulichen Nutzung (insb. der GFZ von 0,8) ausschöpfen zu können. Mit der Zulässigkeit von Dachgauben entsteht zudem die Möglichkeit im Dachraum Wohnraum zu generieren, sofern dies im Rahmen der zulässigen GFZ noch möglich ist.

2. Verfahren gem. § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Da die vorliegende Änderung keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche hat, wird diese gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

3. Fazit

Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, beeinträchtigen.