GEMEINDE
ODELZHAUSEN

Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN
„Östlich der Kreisstraße DAH 6“
Gmkg. Odelzhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB

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
gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 27.06.2022
Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen (zuletzt geändert am 09.11.2022)

Projektnummer: 20112

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 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände 6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen 7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen 8
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern 9
§ 7 Bodenschutz / Artenschutz / Grünordnung 10
§ 8 Inkrafttreten 11

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 12

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 12
2. Denkmalschutz – Bodendeingriffe 13
3. Wasser 13
4. Immissionen 14
5. Altlasten 15
6. Ver- und Entsorgung 15

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN 16

1. Ausfertigung 16
2. Inkrafttreten 16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 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 dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan
„Östlich der Kreisstraße DAH 6“
(Gmkg. Odelzhausen)

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 des Bebauungsplanes
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2022 (zuletzt geändert am 09.11.2022).
Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:
A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.06.2022 (zuletzt geändert am 09.11.2022) mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.06.2022 (zuletzt geändert am 09.11.2022) mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
C) Begründung in der Fassung vom 27.06.2022 (zuletzt geändert am 09.11.2022)
D) Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 25.10.2021 (zuletzt geändert am 09.11.2022)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten bei Ersatz- und Neubauten sowie bei Aufstockungen von Hauptbaukörpern, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bereiche werden 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.

3. Ausnahmsweise zulässig sind:
   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   c) Anlagen für Verwaltungen.

4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
   a) Gartenbaubetriebe,
   b) Tankstellen.

(2) Urbanes Gebiet (MU)

gem. § 6a BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als MU gekennzeichnete Bereich wird als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a der BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind
   a) Wohngebäude,
   b) Geschäfts- und Bürogebäude,
   c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   d) sonstige Gewerbebetriebe,
   e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

3. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen.

4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

1. Für die GRZ sind folgende Höchstgrenzen zulässig:
   a) WA 0,4
   b) MU 0,8

2. Im WA darf die maximal zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Im WA darf die maximal zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) einen Wert von maximal 0,8 erreichen.

(2) Vollgeschosse und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Zulässig sind Gebäude mit höchstens drei Vollgeschossen, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

2. Im MU ist die Ausführung des dritten Vollgeschosses auch als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist an der Nord- und Ostseite um mind. 0,5 m und an der Süd- und Westseite um mind. 2,0 m zurückversetzt zu errichten.

3. Unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. + 0,3 m über der OK Fahrbahndecke der dem Grundstück zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zu der zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße zu ermitteln. Die zugeordnete bestehende Erschließungsstraße ist die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Hauptgebäudes zugeordnet ist.

(3) Ausnahmeregelung für Baubestand

1. Abweichend von den textlichen Festsetzungen zur GRZ unter § 2 (1) 1. b) wird bei einer Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie bei einer Ersatzbebauung mit derselben Nutzung auf der Flst.-Nr. 232, auf der die GRZ im Bestand bereits überschritten wird, eine GRZ in gleicher Höhe, wie sie bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigt war, ausnahmsweise zugelassen.

2. Abweichend von den textlichen Festsetzungen unter § 2 (2) 3. wird bei einer Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie bei einer Ersatzbebauung zugelassen, dass als unterer Bezugspunkt die bestehende OK RFB EG des bestehenden Hauptgebäudes, gemessen in der Gebäudemitte, wie sie bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans vorlag, angewandt werden darf.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

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

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO

1. Zulässig sind im
   a) WA Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen
   b) MU Einzel- und Doppelhäuser

2. Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von
   a) < 600 m² max. 2 Wohnungen
   b) 600 m² bis < 800 m² max. 3 Wohnungen
   c) 800 m² bis < 1.000 m² max. 4 Wohnungen
   d) 1.000 m² bis < 1.200 m² max. 5 Wohnungen
   e) ≥ 1.200 m² max. 6 Wohnungen

3. Bei der Realisierung von Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

4. Bei der Realisierung von Hausgruppen ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude einer Hausgruppe zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO

1. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird eine Abstandsfläche von 1 H, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt.

2. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden § 3 (3) 1. beachtet.

(4) Ausnahmeregelung für Baubestand

1. Abweichend von den textlichen Festsetzungen unter § 3 (2) wird bei einer Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie bei einer Ersatzbebauung, auf Grundstücken auf denen die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäude bereits überschritten wird, die Beibehaltung der bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden ausnahmsweise zugelassen.

2. Abweichend von den textlichen Festsetzungen unter § 3 (3) wird eine Erweiterung und Änderung der Bestandsbebauung, die die unter § 3 (3) festgesetzten Abstandsflächen im Bestand bereits überschreitet, ausnahmsweise zugelassen,

sofern die bestehenden Wand- und Gesamthöhen entlang dieser Grundstücksgrenzen unverändert bleiben und diese baurechtlich genehmigt sind. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht bei einer Nutzungsänderung, bei einer Ersatzbebauung oder bei einer Aufstockung entlang der Grundstücksgrenzen an denen bereits Überschreitungen gegeben sind. Sollte ein baurechtlich genehmigtes Gebäude, das entlang einer oder mehrerer Grundstücksgrenzen die unter § 3 (3) zulässigen Abstandsflächen überschreitet, aufgestockt werden, so muss das aufgestockte Geschoss die Abstandsflächen unter § 3 (3) einhalten.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

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

(1) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude, die durch Baugrenzen (s. Planzeichnung) festgesetzt sind, folgendes zu beachten ist:

1. Solange die St 2051 zwischen der Autobahnanschlussstelle und der Einmündung in die Steinfeldstraße als Verknüpfungsbereich klassifiziert ist,
   a) hat die blau dargestellte Baugrenze Gültigkeit,
   b) sind keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten von den privaten Grundstücken (mit Ausnahme der Bestehenden) auf die St 2051 zulässig.

2. Sobald die St 2051 zwischen der Autobahnanschlussstelle und der Einmündung in die Steinfeldstraße von einem Verknüpfungsbereich zu einem Erschließungsbereich umgewandelt wird,
   a) hat die lila dargestellte Baugrenze Gültigkeit,
   b) sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den privaten Grundstücken zulässig; die Fl.Nrn. 201/10 und 201/35 sind hiervon ausgenommen.

(2) Stellplätz und Garagen (einschl. Tiefgaragen und Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

(3) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Abweichend von der Stellplatzsatzung wird bestimmt, dass auf einem Grundstück höchstens acht Stellplätze oberirdisch hergestellt werden dürfen.

(4) Zwischen Tiefgaragentor und bestehender Erschließungsstraße ist ein Aufstellbereich mit einer Tiefe von mind. 6,0 m und einer Breite von mind. 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Tiefgaragentor muss einen Abstand von mind. 1,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze einhalten.

(5) Ausnahmeregelung für Baubestand

Bei Aufstockung der Bestandsbebauung auf Grundstücken auf denen bereits mehr als 8 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, wird die Beibehaltung der vorhandenen Anzahl an oberirdische Stellplätzen, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigt war, ausnahmsweise zugelassen. Sollte im Rahmen der Aufstockung einer Bestandsbebauung gemäß Stellplatzsatzung mehr als 8 oberirdische Stellplätze erforderlich werden, ist dies ausnahmsweise zulässig, sofern die textliche Festsetzung unter § 2 (1) eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht bei einer Ersatz- und Neubebauung.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise werden bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss auch Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie Flachdächer von bis zu 5° zugelassen.

2. Bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

3. Garagen (einschl. Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, oder Balkonaustritte) dürfen als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5°, als Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden.

4. Die Gesamtlänge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.

5. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen.

6. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

2. Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach hat die Dacheindeckung in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

3. Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach sind Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese deckungsgleich in die Dachfläche integriert werden; eine Aufständerung ist nicht zulässig.

4. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur Attika aufweisen.

(3) Einfriedungen

1. Entlang von öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Straßenoberkante bzw. dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstückgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Einfriedungen sind an mind. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.

3. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig. Die Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen.

4. Maschendrahteinfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

(4) Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke (s. Planzeichnung) sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über OK Fahrbahndecke der jeweiligen Erschließungsstraße freizuhalten.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN / STÜTZMAUERN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

(1) Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Schaffung eines weitgehend ebenen Gartenniveaus, zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen bis an die OK FFB EG zulässig. Darüber hinaus ist zu den Grundstücksgrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m das bestehende Gelände beizubehalten.

(2) Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig.

§ 7 BODENSCHUTZ / ARTENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

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

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

(2) Gehölzrodungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gehölzrodungen dürfen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Die Entfernung des Gehölzbestandes (sowohl von Bäumen als auch von Sträuchern) ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

(3) Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der gesamte Gehölzbestand innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

(4) Öffentliche Grünflächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Der Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

2. Zum Schutz der Bestandsbäume ist während der Bauphase angrenzender Bauvorhaben einen Schutzzaun zu errichten.

3. Ist der Erhalt einzelner Gehölze im Rahmen der Ausführungsplanung angrenzender Bauvorhaben nicht möglich, ist für jeden entfallenden Baum eine artengleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben als Hochstämme 3x verpflanzt mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm an anderer Stelle innerhalb der öffentlichen Grünflächen für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen. Der Altbaumbestand soll als vertikales Totholz erhalten bleiben.

4. Im Bereich der angrenzenden Fl.Nr. 197/1 dürfen die Bestandsgehölze unter gutachterlicher Begleitung soweit zurückgeschnitten werden, sodass die angrenzende Fl.Nr. 197/1 nicht von bestehenden Gehölzstrukturen überlagert wird.

5. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode innerhalb der öffentlichen Grünflächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

§ 8 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

(1) Der Bebauungsplan „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ werden die im Folgenden aufgelisteten Bebauungspläne aufgehoben (auch in den Bereichen die sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ befinden, s. Planzeichnung):

a) 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Odelzhausen Nr. 2 für den Bereich Eichen-Lukkaer-Str. (Datum d. Inkrafttretens: 08.09.1986)
b) 2. Änderung des Bebauungsplanes 2c (Datum d. Inkrafttretens: 16.05.2013)
c) Bebauungsplan Odelzhausen Nr. 3 (Datum d. Inkrafttretens: 16.03.1970)
d) Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet Asum-Grundstück (Datum d. Inkrafttretens: 17.12.1987)

(3) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ wird der Bebauungsplan Nr. 2 Odelzhausen-Süd (Datum d. Inkrafttretens: 13.02.1970), innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ aufgehoben. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ gilt der Bebauungsplan Nr. 2 Odelzhausen-Süd (Datum d. Inkrafttretens: 13.02.1970), einschließlich seiner Änderungen, unverändert fort.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es dürfen auch andere heimische Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

1.2 Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
(Pflanznamen *bot*. / dt.)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Acer platanoides i.S.* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Juglans regia* Walnuss
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

1.3 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm
(Pflanznamen *bot.* / dt.)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Prunus padus Trauben-Kirsche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere

und Obstbäume (Halb- o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte ’John Downie’
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

1.4 Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
(Pflanznamen *bot.* / dt.)

- *Berberis Vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartriegel
- *Crategus monogyna* Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster

– *Lonicera xylosteum*	Gewöhnliche Heckenkirsche
– *Prunus spinosa*	Schlehe
– *Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
– *Rosa i.S*.	Wild-Rose
– Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2. DENKMALSCHUTZ – BODENDEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen 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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. WASSER

3.1 Niederschlagswasserbehandlung

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 gesammelten 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 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. IMMISSIONEN

4.1 Immissionen durch Verkehrs der A8

Im Zuge der Realisierung von Neubauten bzw. einer baulichen Änderung von Bestandsbauten eventuell erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltungen geltender Grenzwerte sind vom Maßnahmenträger auf dessen Kosten vor-

zunehmen. Diesbezüglich bestehen keiner Erstattungs- und Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

4.2 Immissionen durch Verkehrs der St 2051

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Baulastträger der Staatsstraße erhoben werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

4.3 Immissionen durch Verkehrs der Kr DAH 6

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Baulastträger der Kreisstraße erhoben werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

5. 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.

6. VER- UND ENTSORGUNG

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

Häusliches Schmutzwasser ist über den Hausanschluss dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Erschließungsstraße zuzuleiten.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das unbelastete Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den __.__.2023

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister (Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den __.__.2023

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister (Siegel)