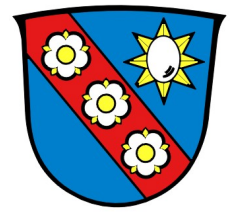


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

**Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung  
(Neuaufstellungsverfahren Firma Dahlhoff)**

### 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

Fassung vom 26.01.2026

Projektnummer: 25050

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
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 Gøj

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B)</b> | <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                                                 | <b>4</b>  |
| § 1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                | 4         |
| § 2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                | 4         |
| § 3       | Bauweise, Grenzabstände .....                                                                  | 5         |
| § 4       | Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen ..... | 5         |
| § 5       | Gestaltungsfestsetzungen .....                                                                 | 6         |
| § 6       | Versickerung von Niederschlagswasser / Entsorgung von Abwasser.....                            | 7         |
| § 7       | Bodenschutz / Grünordnung .....                                                                | 7         |
| § 8       | Immissionsschutz .....                                                                         | 8         |
| § 9       | Inkrafttreten .....                                                                            | 9         |
|           | <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>                                        | <b>10</b> |
| 1.        | Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....                                                   | 10        |
| 2.        | Ortsrecht .....                                                                                | 11        |
| 3.        | Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....                                                           | 11        |
| 4.        | Wasser .....                                                                                   | 11        |
| 5.        | Immissionen.....                                                                               | 13        |
| 6.        | Altlasten .....                                                                                | 13        |
| 7.        | Belange von „Die Autobahn GmbH des Bundes“ .....                                               | 14        |
|           | <b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>                                          | <b>15</b> |
| 1.        | Ausfertigung.....                                                                              | 15        |
| 2.        | Inkrafttreten .....                                                                            | 15        |

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan** **Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung** **(Neuaufstellungsverfahren Firma Dahlhoff)**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung (Neuaufstellungsverfahren Firma Dahlhoff) der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2026.

### Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 26.01.2026 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.01.2026 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Dem Bebauungsplan beigelegt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 26.01.2026
  - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, hier: Lärmemissionskontingentierung, Bezeichnung: LA25-258-G01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 26.01.2026

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Gewerbegebiet (GE)

1. Die in der Planzeichnung mit GE 1 bis GE 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind
  - a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze unter Berücksichtigung von § 1 (1) 4c und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - c) Tankstellen,
  - d) Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Nicht zulässig sind
  - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - b) Vergnügungsstätten.
  - c) Lagerplätze für Abfälle, Schrott und Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen, untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
  - d) Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen

#### (2) Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ausgeschlossen.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige GRZ von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Zulässig ist eine Gesamthöhe (GH)
  - a) im GE 1 von max. 15 m
  - b) im GE 2 von max. 20 m
  - c) im GE 3 von max. 15 m
  - d) im GE 4 von max. 20 m

2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal  $\pm 0,25$  m abweichen
  - a) im GE 1 bezogen auf 506,0 m ü. NHN 2016
  - b) im GE 2 bezogen auf 507,4 m ü. NHN 2016
  - c) im GE 3 bezogen auf 510,8 m ü. NHN 2016
  - d) im GE 4 bezogen auf 510,8 m ü. NHN 2016
3. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Wandabschluss bei Flachdächern (inkl. Attika) bzw. die Oberkante der Dacheindeckung bei flachgeneigten Dächern.
4. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe darf überschritten werden durch
  - a) zurückversetzte verkleidete Absturzsicherungen (Geländer) um bis max. 1 m,
  - b) untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine und Photovoltaik- oder Solaranlagen), die insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche je Baukörper einnehmen dürfen, um bis max. 3 m sowie
  - c) Antennen/Empfangsanlagen.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

#### (1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind und diese ohne seitlichen Grenzabstand zu den inneren Grundstücksgrenzen (zwischen den einzelnen GE-Flächen) errichtet werden dürfen.

#### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

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

---

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO und sonstige untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Erschließungs- und Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### (1) Gebäudegliederung

Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 45 m sind entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch eine Fassadengestaltung und/oder -begrünung zu gliedern.

### (2) Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 5° bis zu max. 15°.

### (3) 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. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, sind zulässig; diese dürfen nicht mehr als 20 % der gesamten Gebäudefassade umfassen.
3. Auf den Dachflächen der obersten Vollgeschosse der Hauptgebäude sind auf mind. 60 % der Dachfläche Photovoltaik- oder Solaranlage zu errichten.

### (4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind als offene Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun auszubilden; Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.
2. Zaunsockel, die dem Gelände folgen, sind bis zu einer Höhe von 0,1 m über Hinterkante Gehweg zulässig.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf max. 2,2 m über OK Gehweg betragen.

### (5) Werbeanlagen

1. In Summe dürfen die Werbeanlagen max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Die an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
2. Freistehende Werbeanlagen (z.B. beleuchtete Werbepylone und Werbetafeln) mit einer Höhe von max. 3,5 sind auch außerhalb der Baugrenze sowie im Bereich der Betriebszufahrten auch auf den öffentlichen Grundstücksflächen zulässig.
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,

- c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

#### **(6) Geländeveränderungen / Stützmauern**

Geländeveränderungen (Aufschüttungen / Abgrabungen) und Stützmauern sind zur Realisierung der geplanten Bebauung und Betriebsfläche zulässig.

### **§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTSORGUNG VON ABWASSER**

---

- (1) Im Plangebiet ist ein Regenwasserhausanschluss zu erstellen, über den das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Regenrückhaltungsbecken auf Fl.Nr. 182/1 der Gmkg. Odelzhausen eingeleitet und gedrosselt in den Essenbach abgeleitet wird.
- (2) Das betriebliche Schmutzwasser darf nicht ohne vorherige Voreinigung in den gemeindlichen Abwasserkanal eingeleitet werden.
- (3) Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

### **§ 7 BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG**

---

#### **(1) Versiegelung**

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

#### **(2) Baumfällungen**

- 1. Für erforderlich werdende Baumfällungen mit einem StU größer gleich 30 cm ist eine artengleiche Ersatzpflanzung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der für die Rodung ausschlaggebenden Bebauung bzw. Erschließung an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets vorzunehmen.
- 2. Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

*Hinw.: Die Entfernung des Gehölzbestandes ist auf das notwendige Maß zu beschränken.*

### **(3) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

*Hinw.: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der Hauptbaukörper durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

### **(4) Gewerbliche Grundstücksflächen**

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Im Bereich der Wiesenflächen dürfen auch Regenrückhalteteiche und Versickerungsmulden sowie unterirdische Regenrückhaltanlagen und Regenspeicheranlagen (z.B. Zisternen) errichtet werden.
2. Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Bestehenden Laubbäume, die erhalten werden, sind hierauf anrechenbar.

## **§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ**

### **(1) Geräuschemissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB**

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die unter § 8 (1) 2. angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinw.: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

2. Höchstzulässige Emissionskontingente für das GE (Flächengröße von 22.717 m<sup>2</sup>):
  - a) tags  $L_{EK} = 64$  dB (A)
  - b) nachts  $L_{EK} = 49$  dB (A)
3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.5 (einschließlich aller seiner rechtskräftigen Änderungen) nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

6. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
8. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

## (2) Höchstzulässiges Zusatz-Emissionskontingent

1. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

| Sektor | Anfang | Ende | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ |        |
|--------|--------|------|-------------------------------|--------|
|        |        |      | tags                          | nachts |
| A      | 317    | 23   | 7,0                           | 9,0    |
| B      | 23     | 123  | 9,0                           | 9,0    |
| C      | 123    | 238  | 0,0                           | 0,0    |
| D      | 238    | 317  | 1,0                           | 1,0    |

2. Die Winkelangaben und der Abstand aus der Tabelle unter § 8 (2) 1. beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):
  - a)  $x = 663907$  (Rechtswert)
  - b)  $y = 5352550$  (Hochwert)
3. Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:
  - a) Norden 0 Grad
  - b) Osten 90 Grad
  - c) Süden 180 Grad
  - d) Westen 270 Grad

## § 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan „Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 1. Teiländerung“, „Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 5. Änderung“ und „Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 6. Änderung“ vollständig.
- (3) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich aller seiner bisherigen rechtskräftigen Änderungen unverändert fort.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### 1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, 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-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm  
(Pflanzenamen *bot.* / *dt.*)

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

#### 1.3 Bäume II. Ordnung

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

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| – <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn       |
| – <i>Alnus glutinosa</i>  | Schwarz-Erle    |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche       |
| – <i>Prunus avium</i>     | Vogel-Kirsche   |
| – <i>Prunus padus</i>     | Trauben-Kirsche |
| – <i>Sorbus aria</i>      | Echte Mehlbeere |

#### 1.4 Sträucher

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

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Berberis Vulgaris</i>  | Gewöhnliche Berberitze    |
| – <i>Cornus mas</i>         | Kornelkirsche             |
| – <i>Cornus sanguinea</i>   | Hartriegel                |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn                  |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen            |
| – <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gewöhnlicher Liguster     |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                   |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn                 |
| – <i>Rosa i.S.</i>          | Wild-Rose                 |
| – <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball   |

## 2. ORTSRECHT

---

Die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 31.07.2025 (in Kraft getreten am 15.09.2025) sowie die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 14.12.2022 (in Kraft getreten am 01.01.2023) sind anzuwenden.

## 3. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnen; dennoch muss bei allen Bodeneingriffen 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 4. WASSER

---

### 4.1 Entwässerung

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

### 4.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wird durch eine Bodengutachten nachgewiesen, dass eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht vollumfänglich möglich ist, darf das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal, der in

das südliche Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 182/1 der Gmkg. Odelzhausen einleitet, zugeführt werden.

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 nach Arbeitsblatt DWA-A 102, Teil 2 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.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation (derzeit in Planung, Trennsystem) zu beseitigen.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1, DWA-M 153) zu entnehmen.

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.

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

Sofern in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers Metalldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden sollte (z.B. Kältemittel), ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Fläche ist entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

#### 4.3 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 Grundwassertritt in Kellerräume 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.

Geschosse, die ins Erdreich eingreifen, sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten.

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.

## 5. IMMISSIONEN

---

### 5.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die genannten Normen

- können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden,
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt,
- sind bei der DIN Media GmbH (Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen,
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821/347790) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### 5.2 Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

### 5.3 Immissionen durch Verkehr der A8

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der A8 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

## 6. ALTLASTEN

---

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gem. § 10 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und gem. § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen

## 7. BELANGE VON „DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES“

---

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

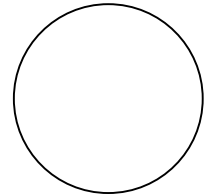
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Markus Trinkl,  
Erster Bürgermeister



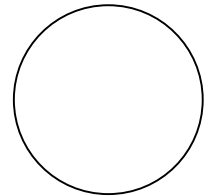
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Markus Trinkl,  
Erster Bürgermeister



(Siegel)